



Begründung

STADT
GREVENBROICH

Bebauungsplan K 37
„Schubertstraße“

Erläuterungen zur Planaufstellung

Planungsstand April 2023

Dem Bebauungsplan K 37 „Schubertstraße“ – Ortsteil Kapellen – 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. Anlass und Ziel der Planung

Das „Gutachten zur sachlichen und räumlichen Differenzierung der Wohnraumförderung in Nordrhein-Westfalen (Gebietskulissen)“ des Ministeriums für Heimat, Bau und Gleichstellung des Landes NRW vom Dezember 2020 bestätigt die subjektive Erfahrung vieler Wohnungssuchender, dass nicht nur die unmittelbar benachbarten Großräume Köln und Düsseldorf, sondern auch Grevenbroich auf einem hohen Kosten- und Bedarfsniveau auch für Mietwohnraum liegen (jeweils Stufe 4 von 4). Anlass für die vorliegende Planung ist das Bemühen der Stadt Grevenbroich, dem Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Rahmen ihrer Möglichkeiten abzuhelpfen.

Die jahrelang vorgehaltene Flächennutzungsplan-Reservefläche „Schule“ wird nicht mehr benötigt und steht somit einer anderen Nutzungsmöglichkeit zur Verfügung. Ein ev. Verkauf der Fläche kann Baumaßnahmen der Stadt an anderer Stelle finanzieren oder ganz generell den Haushalt entlasten helfen.

Angesichts des o.e. Gutachtens und wegen der hohen Lagegunst soll auf dem Grundstück bei weitest gehendem Erhalt des vorhandenen Grüns Geschosswohnungsbau realisiert werden, der sich in das städtebaulich recht heterogene Umfeld einfügt.

2. Wahl des Planverfahrens

Die das Plangebiet betreffende FNP-Darstellung „Schule“ ist inhaltlich überholt; die Fläche des Plangebiets wird gemäß den vorliegenden Planungen für den Um-/Neubau der Grundschule Kapellen nicht mehr benötigt, wie das städtische Fachamt im März 2021 bestätigt, was auch Anlass für diesen B-Plan K 37 ist. Wohnbauzwecken dienende B-Pläne, die u.a. voraussichtlich keine Umweltbelange berühren und deren festgesetzte Wohngebäudegrundfläche nicht größer ist als 20.000 m², dürfen gem. § 13 a BauGB auch dann aufgestellt werden, wenn sie von den Darstellungen des FNP abweichen. Der FNP muss im Wege der Berichtigung an das neue verbindliche Baurecht angepasst werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet, ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB ist entbehrlich.

Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (1) bzw. § 4 (1) *kann* in einem Planaufstellungsverfahren gem. § 13a BauGB verzichtet werden. Beim K 37 wurde sie vom 20.06.2022 bis zum 26.06.2022 durchgeführt: zwei Bürger gaben eine Stellungnahme ab.

Gemäß Straßen- und Wegegesetz NRW i.V.m. dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz NRW ist beim Bau einer Gemeindestraße eine Umweltprüfung erforderlich, die bei der Aufstellung eines B-Planes innerhalb des Umweltberichts abgehandelt wird. Ist in einem B-Planverfahren gem. § 13 a BauGB wie hier jedoch kein Umweltbericht vorgesehen, muss eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung durchgeführt werden. Der Bau einer Straße ist allerdings nicht Gegenstand der Planung, so dass auch auf eine Vorprüfung verzichtet werden kann.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt nahe dem historischen Ortskern Kapellens an der Kreuzung Friedrich-/Kurze Straße und Talstraße. Es umfasst in der Flur 5 die Flurstücke 1911 und 1912 (Teil), das im Eigentum der Stadt Grevenbroich liegt, und hat eine Größe von ca. 5.000 m². Im Norden wird es erschlossen durch die Schubertstraße. Bei der Parzelle 1911 handelt es sich um eigenes Flurstück von 28 m², das mit einem Telekommunikationscontainer bebaut ist.

Das Plangebiet ist in der Planzeichnung unterbrochen schwarz umgrenzt.

4. Planungsrechtliche Situation

a. Landes- und Regionalplanung

Im gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf als Landesplanungsbehörde ist das Plangebiet Bestandteil eines festgesetzten Allgemeinen Siedlungsbereiches. Die Planungsvorstellungen der Stadt sind durch diese Festsetzung gedeckt; die Ziele der Raumordnung sind gewahrt.

b. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame FNP stellt das Plangebiet in seinem durch die Vereinsheime genutzten südwestlichen, größeren Teil als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar, während der im Norden gelegene Spielplatz inkl. der Grünfläche als Wohnbaufläche dargestellt ist – diese Unschärfe mag dem Maßstab des FNP geschuldet sein.

c. Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft keinerlei Aussage über das Plangebiet.

d. Denkmalschutz

Weder sind innerhalb des Planbereichs förmlich festgesetzte Denkmäler vorhanden noch im näheren Umfeld, so dass auch Fragen nach Umgebungsschutz sich nicht stellen.

Der größte Teil des Plangebiet war früher vermutlich eine Lehmgrube, die danach wieder verfüllt wurde. Es ist deshalb äußerst unwahrscheinlich, dass durch den B-Plan ermöglichte Bauarbeiten Bodendenkmäler beeinträchtigen werden.

e. Bebauungsplan

Das Plangebiet ist von keinem B-Plan erfasst. Südlich grenzt der B-Plan K 1 an, für den ein Beschluss in Analogie zu einem solchen gemäß § 10 (1) BauGB am 29.04.1959 gefasst wurde. Er setzt angrenzend an das Plangebiet jeweils eine „Vorbehaltfläche für die Errichtung einer evangelischen Schule“ und einer „evangelischen Kirche“ sowie die Verkehrsfläche der St.-Johannis-Straße fest. Somit sind seine Festsetzungen materiell umgesetzt.

f. FFH-Vogelschutzgebiet

Das Natur- und Landschaftsinformationssystem Linfos wirft für das Plangebiet keinerlei Schutzgebietskategorien aus.

5. Beschreibung des Bestandes

a. Städtebauliche Situation

Der Planbereich grenzt im Norden an die Schubertstraße, im Nordosten an die Hausgärten des Hauses Schubertstraße 21 bzw. Friedrichstraße 16. Im Südosten liegen Hausgärten der Straßenrandbebauung der Friedrichstraße, während sich im Südwesten zum einen das Grundstück der Grundschule Kapellen befindet und zum anderen der Wendehammer der St.-Johannis-Straße, der ca. 1,5 m höher liegt und vom Planbereich nur über eine Freitreppe zu erreichen ist, sowie das Grundstück der Ev. Kirche St. Johannis.

Die umliegende Bebauung ist sowohl hinsichtlich ihrer Nutzung als auch ihrer Architektur ausgesprochen heterogen:

An der Schubertstraße finden sich die Kirche St. Johannis und Einfamilienhäuser aus den 1960/70er Jahren, aber auch ein villenartig anmutendes Anwesen aus den 1990er Jahren. Zudem wird die Schubertstraße in Richtung Nordosten flankiert von zwei Solitärgebäuden: das eine ist ein vermutlich nur rechnerisch zweigeschossiges Ziegel-Wohngebäude, das sich um die Ecke in Richtung Ziegeleistraße herumzieht mit einigen Ladenlokalen im Erdgeschoss und das wegen der Zahl seiner Nutzungseinheiten über eine Tiefgarage verfügt. Es wirkt aufgrund der Vielzahl seiner Dachgauben, der Fassadengestaltung und des über dem Erdgeschoss umlaufenden Gesimses ausgesprochen wuchtig. Beim anderen handelt es sich um einen weißen Putzbau mit Flachdach, der eine zahnärztliche Gemeinschaftspraxis beherbergt.

An der St. Johannis-Straße sind zwei giebelständige, freistehende Wohnhäuser gelegen, aber auch vier Reihenhäuser.

Im Südwesten befinden sich die wiederum eigenen Baukörper der Grundschule Kapellen, die allerdings in den nächsten Jahren zur Disposition stehen.

Insgesamt ist im Umfeld des Plangebiets keine einheitliche bauliche Struktur anzutreffen, abgesehen davon, dass sämtliche vorgefundenen Nutzungen dem Charakter eines Wohngebiets entsprechen.

Das Plangebiet selbst wird aktuell in dreierlei Hinsicht genutzt: In seinem nördlichen Teil wird es gequert durch eine Fußwegverbindung von den südwestlich gelegenen Wohngebieten in Richtung Talstraße mit ihren infrastrukturellen Einrichtungen. Dort liegen auch ein Kinderspielplatz und eine kleine baumbestandene Grünfläche.

Die Mitte des Plangebiet wird gebildet durch drei, in U-Form aufgestellte Gebäude mit Behelfsbaucharakter, die von Vereinen als Heim genutzt werden. Innerhalb dieses U liegt eine asphaltierte Übungs-/Aufstellfläche. Die nord- und südöstlich dieses U gelegenen Freiflächen sind ganz offensichtlich nicht unter Nutzung stehende Rasenflächen mit einigem Baumbestand an den Grenzen der Nachbargrundstücke. Dieser Bereich ist nach Nordosten, Südosten und Südwesten von ca. 2,5 m hohen Böschungen (Quelle: GEOportal.nrw.de) umgeben.

b. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist im Norden an die Schubertstraße angebunden, die hier als Zweirichtungs-Mischverkehrsfläche ausgebildet ist, an ihrem nördlichen Rand einen Grünstreifen in Form einer Rasenfläche hat und deren Fahrbahn über eine Breite von ca. 5 m verfügt. Zudem

besteht im Westen des Plangebietes eine Fußwegverbindung zur St.-Johannis-Straße; aufgrund des Höhenversprungs ist dort eine Treppe vorhanden.

Die Talstraße, über die die A 46 (Neuss, Aachen), die L 361 (Korschenbroich) und die L 201 (Neuss-Holzheim) gut zu erreichen sind und die eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße darstellt, liegt in unmittelbarer Entfernung jenseits der nordöstlich des Plangebietes als Platz gestalteten Schubertstraße.

c. Umwelt

An der Grenze zum Flurstück 1209 im Nordosten des Plangebiets besteht eine Bepflanzung mit Heistern. Das gilt auch für die südöstliche, vor allem aber für die gegenüberliegende südwestliche Grenze; die dort vorhandenen Bäume stehen allerdings im Bereich der Böschung, die das Plangebiet zum Niveau der St.-Johannis-Straße abgrenzt.

Zwischen dem im Norden des Plangebietes gelegenen Kinderspielplatz und der Schubertstraße finden sich mehrere hohe Bäume, von denen drei vom Baumkataster der Stadt erfasst sind.

Ein großer Teil des Plangebietes mit einer anteiligen Größe von ca. 1.700 m² ist durch die drei Vereinsheime und die zwischen ihnen liegende asphaltierte Fläche komplett versiegelt.

d. Ver- und Entsorgung, Technische Infrastruktur

Versorgungsleitungen sind in der Schubertstraße ebenso vorhanden wie ein Mischwasserkanal. Der Bereich des B-Plans, der für die Bebauung vorgesehen ist, ist nahezu identisch mit dem aktuell durch die drei Behelfsbauten genutzten. Diese Gebäude und vor allem die große versiegelte Fläche zwischen ihnen verfügen über einen zur Schubertstraße führenden Mischwasserkanal. Dieser sollte allerdings gemäß den neueren wasserrechtlichen Vorschriften und zum Erhalt der Grundwasserneubildung – sofern der Boden des Grundstücks ausreichend versickerungsfähig ist – möglichst nicht für die Ableitung des Niederschlagswassers verwendet werden. Hierbei kann die Pufferung der Niederschläge in den Gründächern hilfreich sein. Zur Realisierung der geplanten Gebäude wird er eventuell verlegt werden müssen.

e. Immissionen/Störfallschutz

Lt. www.umgebungslaerm.nrw.de verursacht die in ca. 900 m Entfernung verlaufende Autobahn A 46 keine das geplante Wohnen unzulässig laut beeinträchtigende Immissionen: „Umgebungsärm.nrw.de“ zeigt die Isophonen von 50 dB(A)_{nachts} der A 46 in einer Entfernung von mehr als 400 m zum Plangebiet; es darf angenommen werden, dass aufgrund dieser Entfernung und vor allem der dazwischenliegenden Neubebauung des Entwicklungsbereiches Kapellen das Plangebiet nachts mit höchstens 40 dB(A) beaufschlagt wird. Dies ist noch weniger als der Richtwert für ein Allgemeines Wohngebiet.

Sowohl „umgebungsärm.nrw.de“ als auch das Eisenbahnbundesamt schweigen sich auf ihren Lärmkarten über die Strecke Grevenbroich – Neuss auf Grevenbroicher Stadtgebiet aus. Direkt hinter der Stadtgrenze, auf Neusser Gebiet liegt die 50 dB(A)_{nachts}-Isophone in einer Entfernung von ca. 40 m vom Gleiskörper. Das Plangebiet des K 37 ist von der Bahnstrecke ca. 140 m entfernt. Zudem kann sich der Schall aufgrund der zwischen den Schienen und dem Plangebiet vorhandenen Bebauung nicht frei ausbreiten. Es ist somit anzunehmen, dass diese Verdreifachung der Entfernung eine Schallminderung von mindestens 5 dB(A) zur Folge hat,

womit der Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet von 45 dB(A)_{nachts} eingehalten ist. Zwingende bauliche Anforderungen hinsichtlich passivem Schallschutz ergeben sich somit nicht.

Tagsüber verläuft die für ein WA maßgebliche 55 dB(A)-Isophone in einer Entfernung von ca. 120 m von der Schienenstrecke. Der Orientierungswert ist im Plangebiet also auch tags nicht überschritten. Bauliche Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Im Rahmen des Strukturwandels im Rheinischen Revier spielt auch die Vertaktung des SPNV in Form eines S-Bahnanschlusses Grevenbroichs eine Rolle. Ob bzw. wann diese Vertaktung mit dichter Zugfolge kommt, ist aktuell allerdings noch nicht klar.

Diese dichteren Zugfolgen haben naturgemäß auch eine höhere Lärmbelastung zur Folge, die womöglich den Orientierungswert von 45 dB(A)_{nachts} überschreitet. Es wird deshalb empfohlen, die nach Nordwesten, also zur Bahnstrecke orientierten Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, damit auch nachts bei Dauerlüftung eine gute Nachtruhe für die Bewohner möglich ist.

Dem Trennungsgrundsatz des Bundesimmissionsschutzgesetzes wird Genüge getan: der Sicherheitsbereich gemäß der Störfallverordnung des nächstgelegenen Betriebs, einer chemischen Fabrik in Grevenbroich-Wevelinghoven, ist ca. 2 km entfernt.

f. Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasser

Die allerdings nach wie vor sumpfungsbeeinflussten Grundwasserflurabstände betragen in Grevenbroich üblicherweise mehr als 20 m; lediglich in einem schmalen, an den Auen gelegenen Streifen betragen sie nur bis zu 3 m. Die aktuellen Grundwassergleichen liegen lt. Erftverband (Okt. 2019) im Bereich Kapellen bei 43 m NHN, während der tiefste Punkt des Plangebietes bei ca. 52,5 m NHN liegt, also ca. 10 m über dem Grundwasser. Nach dem Ende der Sumpfung wird sich gegen Mitte des Jahrhunderts allmählich wieder der alte Grundwasserstand einstellen.

Oberflächenwasser ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet war bereits vor dem 01.01.1996 bebaut. Es soll nicht erstmalig planmäßig einer Bebauung zugeführt werden, weshalb auch unverschmutztes Regenwasser in den Mischwasserkanal eingeleitet werden darf. Aus Gründen des Umweltschutzes sollte allerdings davon Abstand genommen werden, sofern der Boden des Plangebiets ausreichend versickerungsfähig ist.

Die Extremregengefahrenkarte der Gesellschaft für Wirtschaftsdienste Grevenbroich mbH weist für extreme Regenereignisse die Gefahr einer bis zu 0,6 m hohen Überflutung des südlichen Planbereiches aus. Dies hängt damit zusammen, dass für eine ebene Fläche zwischen den o.e. Vereinsheimen Anschüttungen und Abgrabungen vorgenommen wurden, die das natürliche Gefälle in Richtung Friedrichstraße (Südosten) verändert haben; in der Örtlichkeit sind förmliche Erdwälle zu den angrenzenden Grundstücken im Südwesten und -osten und Nordosten festzustellen. Zudem ist die gesamte Freifläche zwischen den Vereinsheimen, die selbst ca. 500 m² bedecken, komplett versiegelt und nur mit einem einzigen Ablauf in Richtung Schubertstraße versehen. Dadurch und durch die hohen, menschengemachten Böschungen der Wälle werden die Versickerung und der natürliche Wasserabfluss stark behindert, so dass es bei extremen Regenereignissen zu den o.e. Überflutungen kommen kann.

Zwar sieht auch der B-Plan K 37 Versiegelungen von ca. 900 m² (plus Tiefgarage) gegenüber ca. 1.700 m² im Bestand vor, allerdings setzt er textlich fest, dass die Dächer vor allem der Tiefgarage als Gründächer mit Regenwasserrückhaltevermögen auszubilden sind. Dadurch wird die Überflutungsgefahr wenn auch nur in geringem Umfang gemindert.

Außerdem sollte im Weiteren untersucht werden, ob das Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden kann. Die GWD Grevenbroich mbH teilt hierzu mit, dass wegen der Auslastung des Kanals in der Schubertstraße möglichst wenig Niederschlagswasser per vorhandenem 300mm-Kanal abgeführt, sondern dieses besser versickert werden soll. Dieser Lösung ist vor dem Hintergrund des Klimawandels immer der Vorzug zu geben, auch wenn das Grundstück bereits vor dem 01.01.1996 bebaut war (s.o.).

g. Boden

Beim Planbereich handelt es sich um eine vermutete wieder verfüllte alte Lehmgrube, von deren Füllmaterial aber keinerlei Umweltbelastungen ausgehen; auch Setzungen wurden gutachterlich nicht festgestellt (siehe „h.“). Gleichwohl ist eine bauwerksspezifische Baugrunduntersuchung sicherlich angeraten.

Insgesamt weist der ökologische Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan den Bereich als Bestandteil einer größeren Siedlungsfläche aus, bei der die natürliche Bodenschichtung weitest gehend verändert ist.

h. Altlasten

Gemäß dem Altlastenkataster liegt im größten Teil des Flurstücks 1912 eine Altablagerung bzw. Auffüllung. Sie ist bisher zweimal, nämlich 1993 und 1996 lt. Auskunft der Stadtbetriebe Grevenbroich, Bereich 3 durch ein Fachbüro untersucht worden. Dieses stellte fest, dass es sich vermutlich um eine ehemalige Lehmgrube handelt, die nach dem Abbau wieder verfüllt wurde. Setzungen oder Aufwuchsschäden wurden genauso wenig festgestellt wie Belastungen der Umwelt durch die Emissionspfade Bodenluft, Boden und Grundwasser. Besondere Anforderungen bautechnischer Art ergeben sich nicht.

i. Kampfmittel

Das Altlastenkataster weist keine Bombentrichter oder Hinweise auf, die auf Blindgänger hindeuten. Gleichwohl sind Blindgänger aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Eisenbahnstrecke Grevenbroich – Neuss, die im 2. Weltkrieg auch strategischen Zwecken diente, keineswegs ausgeschlossen. Der Plan wird deshalb einen Hinweis enthalten, wie bei Bauarbeiten, die mit erheblichen Erdarbeiten verbunden und die hier wegen der geplanten Tiefgarage zu erwarten sind, vorzugehen ist.

j. Klimaschutz / Klimaanpassung

Aktuell ist ein Gutteil des Plangebiets in der Größe von ca. 1.700 m² bebaut bzw. versiegelt; lediglich der nördliche Teil (Kinderspielplatz) weist Bewuchs auf.

Die neu vorgesehene Bebauung wird ohne die Tiefgarage und deren Rampe maximal ca. 900 m² betragen. Ermöglicht werden soll die Schaffung von ca. 24 Wohneinheiten, ohne dass neue Erschließungsanlagen in Form einer Straße gebaut werden müssten. Lediglich die Tiefgarage benötigt eine befestigte Zufahrt. Die ebenerdige Zufahrt für Einsatz- und Lieferfahrzeuge soll versickerungsfähig ausgebildet werden.

Einer lokalen sommerlichen Aufheizung kann in begrenztem Umfang durch Dachbegrünung begegnet werden.

6. Städtebauliche Konzeption

a. Planungsalternative, Umwidmungsklausel

Die Auswahl des Standortes ist vorgegeben: die jahrelang vorgehaltene Erweiterungsfläche der Grundschule Kapellen wird nicht mehr für Schulzwecke benötigt und steht zur Disposition. Der Standort verfügt über eine hohe Lagegunst, da von ihm aus die noch vorhandenen Läden und Geschäfte an Friedrich-, Tal- und Neusser Straße, die Haltestellen der städtischen Buslinien, vor allem aber der Bahnhofpunkt Kapellen in ca. 5 min Fußweg zu erreichen sind. Der Bahnhofpunkt Kapellen weist Regionalverkehrsverbindungen nach Düsseldorf und nach Horrem (von dort per Umsteigen nach Köln) bzw. mit Umsteigen in Grevenbroich nach Köln auf. Im Zuge der weitreichenden Strukturmaßnahmen infolge des (Braun-)Kohleausstiegs stehen die Chancen gut, dass in Grevenbroich die Taktung der Zuglinien eingeführt und somit die Verbindung auch des Plangebiets nach Düsseldorf bzw. Köln wesentlich verbessert wird. Da das Ziel der Vermeidung von CO²-Ausstoß auch für die Stadtplanung gilt, spricht diese sehr gute Anbindung an den ÖPNV für eine Verdichtung des Plangebietes. Die Planung berücksichtigt in besonderem Maß das Gebot, möglichst nicht zusätzliche Flächen durch bauliche Maßnahmen in Anspruch zu nehmen und stattdessen Flächen zu recyceln bzw. nachzuverdichten.

b. Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Als Nutzung des Geltungsbereiches sind Wohnen (WA) und öffentliche Grünfläche vorgesehen. Im Umfeld finden sich Solitäre mit jeweils eigener Nutzung wie die Kirche und die bereits erwähnte alte Grundschule Kapellen. Insgesamt stellt es sich dadurch recht heterogen dar; vor allem kann eine sich zwingend aus dem Bestand ergebende Struktur der Neubebauung nicht festgestellt werden.

Der Geltungsbereich hat eine Tiefe von 100 m und liegt nordwestlich mit ca. 40 m Frontbreite an der Schubertstraße und wird in Richtung Südosten bis auf 50 m breit. Eine Erschließungsstichstraße nur einseitig mit Einfamilienhäusern anzubauen, wäre ausgesprochen unwirtschaftlich und widerspräche dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden; ein zweiseitiger Anbau hingegen hätte zu geringe Grundstücks-/Gartentiefen zur Folge.

Die sich daraus ergebende Idee einer Geschossbauzeile, die an einer Erschließungsstraße die Tiefe des Grundstücks erschließt, begegnet den Bedenken, dass diese im vorhandenen städtebaulichen Umfeld maßstabssprengend wirken würde; das o.e. Eckgebäude Schubert-/Ziegeleistraße sollte hier nicht als Vorbild dienen, sondern seinerseits als „Ausreißer“ betrachtet werden.

Der anzustrebende Geschosswohnungsbau soll also nicht in Form einer Zeile, sondern in Form zweier Punkthäuser realisiert werden. Sie sollen zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss aufweisen und über eine Grundfläche von ca. 20 m x 22 m aufweisen; sie entsprechen damit den Abmessungen des o.e. Eckgebäudes mit der Zahnarztpraxis. Die Form des Punkthauses bietet zudem den Vorteil, dass sämtliche Wohnungen von zwei Seiten

belichtet und belüftet werden können – bei einer Dreispänner-Zeile hätte das Problem einer nur einseitigen Orientierung wenigstens eines Teils der Wohnungen bestanden.

Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren Zweirichtungszufahrt an der Nordostecke des Geltungsbereichs liegt. Es ist davon auszugehen, dass es sich um eine geschlossene Mittelgarage mit geringem Zu- und Abgangsverkehr handeln wird, bei der auf eine betriebskostenintensive Lüftungsanlage verzichtet werden kann.

Pro Geschoss lassen sich mindestens vier Wohnungen realisieren, woraus sich eine zweiseitige Außenorientierung jeder Wohnung ergibt. In Summe umfassen die beiden Gebäude ca. 24 Wohneinheiten.

Der aktuell direkt an der Schubertstraße gelegene Kinderspielplatz und die ihn umgebenden Grünflächen sollen nahezu in Gänze erhalten bleiben. Der Kinderspielplatz sollte in Zukunft auch als gemäß BauONRW pflichtiger Kleinkinderspielplatz der geplanten Wohngebäude dienen können. Die Grünfläche wird zukünftig von der wasserdurchlässig zu befestigenden Tiefgaragen- und der oberirdischen Gebäudezufahrt sowie dem zu verlegenden Fußweg in Richtung der Treppe zur St.-Johannis-Straße gequert werden.

Inklusive der TG werden max. ca. 1.200 m² des Grundstücks bebaut (bei einem TG-Stellplatz/WE), womit die GRZ des Projektes ohne TG kleiner ist als das BauNVO-Höchstmaß von 0,4, mit TG kleiner als das Höchstmaß von 0,6.

c. Erschließungskonzept

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Schubertstraße. Diese weist in dem Bereich keinen separaten Gehweg auf. Sie hat eine Breite von ca. 5,2 m, kann also als befahrbarer Wohnweg bezeichnet werden.

Bei ca. 24 Wohneinheiten ist mit ca. 70 neuen Einwohner zu rechnen, von denen jeder ca. 3,5 Wege pro Tag zurücklegt, in Summe also aufgerundet 250 Wege. Üblicherweise wird für Wohngebiete davon ausgegangen, dass 50%, also ca. 125 Wege motorisiert erledigt werden. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass die hierfür benutzten Fahrzeuge mit 1,2 Personen besetzt sind, woraus sich effektiv 100 Kfz-Bewegungen ergeben. Diese 100 Fahrten verteilen sich bei Wohngebäuden wie hier gleichmäßig auf Quell- und Zielverkehr, liegen also jeweils bei 50 Fahrten.

Für die morgendliche Spitzenstunde (7 - 8 Uhr) ist von 15 % des täglichen Quellverkehrs und 2 % des täglichen Zielverkehrs auszugehen. Das bedeutet, dass in dieser Zeit ca. 9 Fahrzeuge - also eines alle sieben Minuten - die Tiefgarage verlassen bzw. in sie hineinfahren. Für den abendlichen Zielverkehr darf die gleiche Größenordnung angenommen werden.

All diese Annahmen beruhen auf langjährigen Erfahrungen/städtebaulichen Kennzahlen der Literatur und können somit nur Mittelwerte darstellen. Gleichwohl sind sie geeignet, von den zu erwartenden Verkehrszahlen eine relativ gute Vorstellung zu geben. Maßgeblich ist hier die Verkehrsbelastung der Schubertstraße im Bereich des Plangrundstücks, in dem sie ihre geringste Breite von ca. 5,20 m aufweist. Diese wird auch zu „Spitzenzeiten“ nur etwa alle sieben Minuten von einem Pkw aus dem Planbereich befahren werden, was angesichts der 70 m entfernt liegenden Zweirichtungs-Verkehrsführung am Schubert“platz“ hinnehmbar scheint.

Angesichts der geplanten Dichte allein durch die Wohnhäuser wäre es verfehlt, die Verdichtung des Grundstücks durch ebenerdige Stellplatzanlagen noch zu erhöhen. Deshalb ist eine Tiefgarage vorgesehen, deren Stellplätze im Zweirichtungsverkehr angefahren werden

sollen und die unter den geplanten Gebäuden platziert werden soll. Diese TG sollte ausreichend Ladestationen für E-Autos vorhalten und auch Stellplätze für Zweiräder.

Neben der TG-Zufahrt wird eine ebenerdige, versickerungsfähige Zufahrt zu den Gebäuden für Feuerwehr und Rettungsdienste und Handwerker- und Lieferfahrzeuge angelegt. Die Grundstückszufahrten nehmen - allerdings nur in geringem Umfang - die mit vom Baumkataster erfassten Bäumen bestandene Grünfläche in Anspruch. Bis auf zwei bleiben die vorhandenen Bäume und auch die an den Grundstücksgrenzen nach Nord- und Südosten aufstehenden Gehölze erhalten.

Für die Besucher der St.-Johannis-Kirche stehen einige allerdings nicht regelkonforme öffentliche Parkplätze im Bereich der Wendeplatte der St.-Johannis-Straße zur Verfügung.

Wie oben erläutert, verfügt das Plangebiet über sehr gute Anbindungen an die städtischen Buslinien in der Talstraße und am Bahnhof an den Regionalverkehr, für den in absehbarer Zeit nicht unerhebliche Verbesserungen zu erwarten sind (Vertaktung). Der Schlüssel 1 Stellplatz/Wohneinheit wird auch wegen des Trends zu einem veränderten Mobilitätsverhalten für ausreichend erachtet.

d. Entwässerung

Ein Mischwasserkanal ist in der Schubertstraße vorhanden. Es gilt allerdings die Vorschrift des Wasserrechts, dass das Niederschlagswasser von neu – nach 1996 - zu bebauenden Grundstücken auf ihnen zu versickern ist, damit das saubere Regenwasser nicht mit Abwasser vermischt in die Kanalisation gelangt, sondern vor Ort auf kürzestem Wege dem Grundwasser zugeführt wird. Nur wenn die Versickerung z.B. aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, darf das Regenwasser in die Kanalisation geleitet werden. Die drei o.e. Vereinen dienenden Gebäude sind vor allerdings vor 1996 errichtet worden, ein Mischwasserkanal, der das Grundstück an die Schubertstraße anbindet, ist vorhanden, so dass eine Versickerungspflicht für das Niederschlagswasser nicht zwingend besteht. Der Kanal wird zur Realisierung der geplanten Gebäude verlegt werden müssen.

Bei Extremregen mit 90 mm/h ist die Überschwemmung des südlichen Planbereichs mit bis zu 0,6 m Wassertiefe zu befürchten. Die vorgesehene Tiefgarage könnte zum Schutz vor Überflutung als geschlossene Wanne ausgebildet werden, was allerdings eine künstliche Be- und Entlüftung bedingen würde oder sie würde so weit aus dem Baugrund herausragen, dass ihre Lüftungsöffnungen von der Überflutung nicht berührt sind. Dringend empfohlen werden muss eine Pumpe an ihrem tiefsten Punkt. Die Zufahrt liegt an der Schubertstraße und somit außerhalb der Überflutungsbereiche; sie muss aber vor einschließendem Oberflächenwasser geschützt werden.

e. Freiraumkonzept

Aus dem städtebaulichen Konzept, das sich aus der wünschenswerten Dichte zusammen mit dem Grundstückszuschnitt ergibt, entwickelt sich das Freiraumkonzept:

Die beiden projektierten Einzelhäuser ermöglichen ein hohes Maß an wohnungsbezogenem Freiraum, da jede Wohneinheit an jeweils zwei Seiten der Einzelhäuser gelegen ist.

Der im Norden des Plangebiets an der Schubertstraße gelegene Kinderspielplatz wird voraussichtlich nahezu unverändert bestehen bleiben können und er soll zugleich dem Nachweis der pflichtigen Kleinkinderspielflächen der neuen Gebäude dienen.

7. Planinhalte – Begründung der Festsetzungen im Einzelnen

a. Planungsrechtliche Festsetzungen

• Art der baulichen Nutzung

Die aktuelle Wohnungssituation begründet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Ein WA fügt sich in die vorhandene Umgebung ein, Konflikte sind nicht zu erwarten. Da der Plan zwar ein Angebotsplan ist, aber gezielt der Deckung der Wohnungsnachfrage dienen soll, wird die Art der zulässigen baulichen Nutzung auf Wohnen inklusive der ihm dienenden Läden, Gastronomie und nicht störenden Handwerksbetriebe eingeschränkt.

(Komplette) Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind somit ausgeschlossen.

• Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine GFZ von 0,8 zugrunde gelegt, die die vorgesehene Zweigeschossigkeit ermöglicht. Das Staffelgeschoss darf max. 75% der Grundfläche der darunter liegenden Vollgeschosse haben, anderenfalls es bei der Berechnung der GFZ als mit zu rechnendes Vollgeschoss gelten würde.

• Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung zweier Baufenster dient der Realisierung zweier Mehrfamilienhäuser der oben dargelegten Konzeption.

• Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger

Um bei einer ev. Teileigentumsbildung nach Errichtung der geplanten Gebäude ev. privatrechtlichen Auseinandersetzungen vorzubeugen, wird öffentlich-rechtlich festgesetzt, dass in der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger herrscht.

• Verkehrsflächen

Der Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen bedarf es nicht, das Baugebiet liegt in hinreichendem Umfang an einer bestehenden öffentlichen Straße, der Schubertstraße. Der durch das geschaffene Baurecht hervor gerufene Kfz-Verkehr soll in einer Gemeinschaftstiefgarage, deren Zufahrt an der Grenze des Flurstücks 1209 im Nordosten liegt, untergebracht werden.

Die Schubertstraße ist recht schmal; da sie sich aber in einer im wahrsten Wortsinn überschaubaren Entfernung von ca. 70 m zum Schubert“platz“ mit einer in dessen Mitte gelegenen Grünfläche und vor allem einer Einbahnstraßenregelung aufweitet, ist davon auszugehen, dass der vom Plangebiet ausgehende Pkw-Verkehr nicht zu Problemen führt.

Der in der Grünfläche verlaufende Fußweg zwischen St.-Johannis- und Schubertstraße wird je nach Gestaltung der Grundstückszufahrten verlegt werden.

• Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen

Nebenanlagen, mit denen üblicherweise die Gärten und Vorgärten von Wohngebieten bestückt werden, sollen unzulässig sein; zum einen, weil sie wegen des

Stellplatznachweises in der TG oberirdisch keinen Sinn machen (Garagen, Carports), zum anderen, weil sie die verbleibende Freifläche einengen würden.

Hiervon ausgenommen sind untergeordnete bauliche Anlagen, die der Versorgung oder Entsorgung oder der Einhausung von gemeinschaftlichen Abfall-/Wertstofftonnen dienen. Eine Zufahrt zu den Gebäuden für Handwerker-, Rettungs- und ähnliche Fahrzeuge ist versickerungsfähig auszubilden.

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

Beim Planbereich handelt es sich zum großen Teil um bereits im Bestand bebaute bzw. befestigte Fläche, deren Umnutzung im Sinn dieses Planes keinerlei ökologischen Verlust darstellt. Die am Rand des Geltungsbereiches aufstehenden Gehölze sollen außerhalb der zu bebauenden Grundstücksflächen verbleiben und während Bauarbeiten in Absprache mit den Stadtbetrieben Grevenbroich – Bereich 3, Grünanlagen – vor Beschädigungen geschützt werden.

Da dieser Plan im Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist eine Ökobilanz entbehrlich. Es liegen auch keinerlei Anhaltspunkte für die Vermutung vor, dass Belange des Umweltschutzes, insbesondere bezüglich der Auswirkungen des Planes auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen und die biologische Vielfalt in erheblicher Weise betroffen wären. Insofern kann auf Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft, die einer Festsetzung im B-Plan bedürfen, verzichtet werden.

Da ein Straßenbau nicht Gegenstand dieser Planung ist, kann auch auf eine Umwelterheblichkeitsvorprüfung gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz NRW verzichtet werden.

- **Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

Als schädliche Umwelteinwirkung kommt in erster Linie Lärm in Betracht. Für diesen K 37 sind als Lärmquellen die Autobahn A 46 und die Bahnstrecke Grevenbroich – Neuss zu nennen. Diese werden oben im Kapitel 5. e. ausführlich diskutiert. Es ergibt sich, dass besondere, im B-Plan festzusetzende Lärmschutzeinrichtungen oder -vorkehrungen nicht erforderlich sind.

Im Vorgriff auf eine in der Zukunft geplante S-Bahn-Anbindung Grevenbroichs mit erhöhter Zugfolge und dadurch erhöhten Immissionen wird allerdings empfohlen, die nach Nordwesten orientierten Fenster vor allem von Schlafräumen mit einer schallgedämmten Lüftung auszustatten, damit auch bei Dauerlüftung eine gute Nachtruhe möglich ist. Diese Empfehlung ist unter „Hinweise“ Bestandteil dieses Plans. Andere schädliche Umwelteinwirkungen liegen nicht vor.

- **Dachbegrünung**

Wenn auch nur in relativ geringem Umfang können begrünte Dächer aufgrund der Verdunstungskälte einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas leisten; eine sommerliche Aufheizung kann wenigstens lokal gemildert werden.

Daneben tragen begrünte Dächer mit ihrem Pflanzsubstrat zu einer gewissen Pufferung der Regenwasserabgabe an den Kanal bei. Sie wirken dabei wie ein Schwamm. Angesichts der im Gefolge des Klimawandels zu erwartenden zunehmenden Extremregenereignisse ist ein Gründach ein wenn auch kleiner Bestandteil des Überflutungsschutzes. Der K 37 trifft entsprechende Festsetzungen für die Begrünung von max. 20 Grad geneigten Dächern, wobei transparente

Überdachungen von Wintergärten und Terrassen und Dachterrassen selbst sowie Einhausungen haustechnischer Anlagen und von Zugangsbauwerken zum Dach davon natürlich ausgenommen sind.

b. Gestalterische Vorschriften gem. § 86 BauONW

- **Dachform, Dachneigung**

Angelehnt an die geplante Höhe der Baukörper, nämlich 2 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss, wird als Dachform Flachdach festgesetzt. Die Flachdächer sollen als intensiv begrünbare Gründächer ausgebildet werden. Weitere Geschosse oberhalb des Staffelgeschosses sind ausgeschlossen.

- **Gestaltung der Vorgärten, Einfriedungen**

Steingärten und straßenseitige Einfriedungen sind ausgeschlossen. Steingärten, die üblicherweise auch noch mit einem Wuchsschutz versehen werden, würden noch mehr als unvermeidlich Fläche versiegeln und Pflanzenbewuchs ausschließen.

c. Kennzeichnungen

Besondere Kennzeichnungen sind nicht erforderlich.

d. Hinweise

- **Kampfmittel**

Die Bahnstrecke war im 2. Weltkrieg bevorzugtes Ziel von Bombenangriffen. Zwar weist das Altlastenkataster keine Bombentrichter im Plangebiet aus. Trotzdem sollte stets damit gerechnet werden, dass bei Erdarbeiten Blindgänger gefunden werden. Der B-Plan enthält deshalb einen Hinweis darauf, wie bei geplanten Erdarbeiten vorzugehen ist.

- **Bodendenkmäler**

Nach aktuellem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Bodendenkmäler bekannt und auch nicht zu erwarten.

- **Bodenverunreinigungen**

Das Plangebiet war zum allergrößten Teil in der Vergangenheit eine Lehmgrube, aus deren nachfolgender Verfüllung laut zweier Begutachtungen 1993 und 1996 sich jedoch keine Anhaltspunkte für eine negative Umweltbelastung ergeben. Gleichwohl wird ein Hinweis in den B-Plan übernommen, wie bei während Erdarbeiten sich bemerkbar machenden Verfärbungen des Bodens oder Gerüchen zu verfahren ist.

- **Vogelschutzzeit**

Aufstehender Bewuchs, der für Erd- oder Hochbauarbeiten entfernt werden muss, darf nicht während der Vogelbrutzeit beseitigt werden. Rodungen sind also nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28.02. d.J. zulässig.

8. Bodenordnung

Eine Bodenordnung im Sinn des BauGB ist nicht erforderlich.

9. Planungsstatistik

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 4.980 m² und wird zu etwas mehr als der Hälfte, nämlich zu ca. 2.900 m² als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,4 können max. ca. 1.100 m² mit Wohngebäuden bebaut werden; durch eine Garage, durch die das Gebiet lediglich unterbaut wird, darf die GRZ auf 0,6 entsprechend 1.700 m² erhöht werden.

10. Umweltbericht/Umweltbelange

Bei einem B-Plan wie diesem, der im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt wird, braucht ein förmlicher Umweltbericht gem. § 2 Abs. 4 nicht erstellt zu werden. Das gilt allerdings nur, wenn keine Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege beeinträchtigt werden und wenn Achtungsabstände zu sogenannten Störfallbetrieben eingehalten sind. Beides trifft zu.

Sofern der Bau einer Straße Gegenstand der Planung ist, wäre eine Vorprüfung im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen, anhand derer zu belegen wäre, dass keine negative Umweltrelevanz vorliegt. Im Fall dieses B-Plans K 37 ist die der Erschließung dienende, aber außerhalb des Geltungsbereichs liegende Schubertstraße bereits vorhanden, so dass sich diese auf dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz NRW fußende Regelung inhaltlich erledigt.

Auch die aus dem Naturschutzrecht stammende Eingriffs-/Ausgleichsregel braucht nicht angewendet werden, da der Geltungsbereich des K 37 wesentlich kleiner als der Schwellenwert von 20.000 m² ist; der Eingriff gilt als bereits vor dessen Aufstellung erfolgt, so dass ein punktgenauer Ausgleich nicht erforderlich ist.

Gleichwohl bemüht sich der B-Plan im Rahmen seiner planungsrechtlichen Möglichkeiten, die unvermeidlichen Folgen einer Bebauung (Versiegelung von Boden) zu mindern: das Pflanzgebot bzw. vor allem der Schutz des vorhandenen Bewuchses und auch die Festsetzung von intensiv begrünbaren Flachdächern dienen der Begrünung des Plangebietes und leisten einen wenn auch kleinen Beitrag zum Klimaschutz (Bindung von CO₂, sommerlicher Sonnenschutz).

11. Artenschutz

Das Informationssystem LINFOS gibt keine Hinweise darauf, dass planungsrelevante Tier- und/oder Pflanzenarten von der Planung betroffen sind; es wirft weder flächig noch punktuell derartige Arten aus. Der B-Plan wird einen Hinweis enthalten, dass Rodungsarbeiten nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. durchgeführt werden dürfen.

Die seit Oktober 2022 vorliegende Artenschutzrechtliche Vorprüfung des Planungsbüros Selzner aus Neuss, die dieser Begründung anhängt, zieht folgendes Fazit ihrer Untersuchungen:

- Planungsrelevante Arten kommen abgesehen von sporadischen Besuchen verschiedener Nahrungsgäste im Plangebiet nicht vor.
- Um die in den Gehölzen vorkommenden, allerdings nicht planungsrelevanten Vogelarten während ihrer Brutzeit zu schützen, dürfen Rodungen nur von Oktober bis Februar durchgeführt werden. Außerhalb dieser Zeit aufgrund des Bauablaufs nicht zu vermeidende Rodungen müssen baubiologisch begleitet werden, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden.

Bei Beachtung der Bauzeitenregelung, insbesondere der baubiologischen Begleitung unvermeidbarer Eingriffe in die Flächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 lit. b BauGB können artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden. Eine Artenschutzprüfung der Stufe II ist nicht erforderlich.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan K 37 „Schubertstraße“

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

(**Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist; **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist)

Nutzungsbeschränkung (Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauNVO)

Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Anpflanzen von Bäumen (Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a) und Abs. 6 BauGB)

Pro 150 m² unbebauter Grundstücksfläche ist ein kleinkroniger Baum einer einheimischen Sorte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese können in der festgesetzten Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gepflanzt werden.

Folgende Pflanzliste stellt einen unverbindlichen, nicht abschließenden Vorschlag für die Artenauswahl dar:

Hochstämme, Stammumfang 16-18 cm

Acer campestre Feld - Ahorn

Acer mospessulanum Burgen - Ahorn

Amelanchier lamarckii Kupfer – Felsenbirne

Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn

Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn

Malus sylvestris Wildapfel
Prunus avium Vogel – Kirsche
Prunus padus Trauben - Kirsche
Sorbus ariaMehlbeere
Sorbus aucuparia Eberesche

In der festgesetzten Fläche für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind strauchartig wachsende Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Folgende Pflanzliste stellt einen unverbindlichen, nicht abschließenden Vorschlag für die Artenauswahl dar:

Sträucher, verpflanzte Heister 125-150 / 2 x verpflanze Sträucher 60-100

Amelanchier lamarckii Kupfer – Felsenbirne
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Hasel
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Pfaffenhütchen
Prunus spinosa Schlehe
Prunus avium Vogelkirsche
Rosa canina Hundsrose
Salix caprea Salweide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum opulus Gemeiner Schneeball

Dachbegrünung gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 20 Grad sind mindestens extensiv (z.B. mit einer Moos-Sedum- oder Sedum-Moos-Kraut-Begrünung) zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage zzgl. Drainschicht vorzusehen. Dies gilt auch für Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Davon ausgenommen sind:

- Dachflächen von Wintergärten oder Terrassenüberdachungen,
 - relevante Dachflächen für erforderliche haustechnische Einrichtungen (dazu zählen auch Zugangsbauwerke zum Dach für Wartungszwecke; jedoch nicht Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie),
 - relevante Dachflächen für Tageslicht-Beleuchtungselemente und
 - relevante Dachflächen, die für nutzbare Freiflächen (z.B. Dachterrassen) genutzt werden.
- Die Errichtung von Photovoltaikanlagen oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind im WA ausgeschlossen. Ausgenommen von diesem Ausschluss sind Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bzw. Abwasser dienen. Ebenfalls von diesem Ausschluss sind untergeordnete bauliche Anlagen ausgenommen, die der Unterbringung von gemeinschaftlichen Abfall- /Wertstoffsammeltonnen bzw. -containern dienen; sie sind dreiseitig einzugrünen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

(**Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.9.2021 (GV. NRW. S. 1086))

Stellplätze/Tiefgarage

Pro Wohneinheit ist ein Kfz-Stellplatz in der Gemeinschaftstiefgarage nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze sind im WA ausgeschlossen.

Freiflächengestaltung

Die Versiegelung der Grundstücksfreiflächen durch Einbringen einer Pflanzsperre und deren flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial sind unzulässig. Dies betrifft auch ev. Mietergärten.

Die ebenerdige Zufahrt zu den Gebäuden ist versickerungsfähig herzustellen.

Hinweise

Kampfmittel

Kampfmittel/Kampfmittelreste des 2. Weltkriegs können nicht völlig ausgeschlossen werden. Vor Bauarbeiten, die mit Erdarbeiten verbunden sind, wird deshalb dringend eine Bodendetektion empfohlen.

Das entsprechende Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

Erdbebenzone/Baugrund

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 sowie in der Untergrundklasse T. Die Standsicherheit ist daher für den Lastfall „Erdbeben“ nachzuweisen und die Ausführungshinweise nach DIN 4149 sind zu berücksichtigen.

Beim Plangebiet bzw. der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche handelt es sich um eine wiederverfüllte Lehmgrube. Vom Füllmaterial gehen keine negativen Umweltauswirkungen aus. Gleichwohl wird wegen der Verfüllung eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel ist braunkohlentagebaubedingt weiträumig abgesenkt. Nach Beendigung dieser Sumpfungsmaßnahmen durch die RWE Power AG ist mit einem

ansteigenden Grundwasserspiegel bis zum Ende dieses Jahrhunderts zu rechnen. Vor Baumaßnahmen sollte deshalb RWE Power, Stüttgenweg, Köln kontaktiert werden.

Aktuelle Grundwasserstände können beim Erftverband in Bergheim erfragt werden.

Hochwasserschutz

Bei extremen Regen (mehr als 90mm/h) können im südlichen Planbereich Überflutungen von bis zu 0,6 m auftreten. Hinweise bietet die Internetseite „Starkregengefahrenkarten“ unter „gwd-grevenbroich.de“.

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten. So soll insbesondere nach § 1 LBodSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vordsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten (Geruch, Farbe, Struktur) ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-landes Neuss (Tel. 02181/601-6821) unverzüglich zu informieren.

Rodungen

Rodungen dürfen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchgeführt werden.

Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Grevenbroich als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

Schallschutz

Nach Nordwesten orientierte Fenster von Schlafräumen sollten mit schallgedämmten Lüftungen versehen sein, damit auch bei „auf Kipp“ stehendem Fenster ungestörter Schlaf möglich ist.