

# **BEGRÜNDUNG**

## **Zur 36. Flächennutzungsplanänderung „An der Heckstraße“**



Stadt Grevenbroich – Ortslage Wevelinghoven

Juli 2023

Entwurf zur erneuten Offenlage

## IMPRESSUM

Auftraggeber:

**Vreden Projektentwicklung GmbH**  
Römerstraße 35  
41516 Grevenbroich

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
T 02431 – 97 31 80  
E [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)  
W [www.vdh.com](http://www.vdh.com)



i.A. M.Sc. Ramona Grothues

Projektnummer: 19-139

## INHALT

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>EINLEITUNG.....</b>   | <b>1</b>  |
| 1.1      | Planungserfordernis .....  | 1         |
| 1.2      | Planungsziel .....   | 2         |
| 1.3      | Planverfahren .....  | 2         |
| 1.4      | Beschreibung des Plangebietes .....  | 3         |
| 1.5      | Standortalternativen.....  | 4         |
| <b>2</b> | <b>PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN .....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1      | Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz.....   | 5         |
| 2.2      | Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete .....  | 6         |
| 2.3      | Regionalplan .....   | 6         |
| 2.4      | Flächennutzungsplan.....   | 6         |
| 2.5      | Naturschutzfachliche Schutzgebiete .....   | 7         |
| <b>3</b> | <b>DARSTELLUNGEN.....</b>  | <b>9</b>  |
| 3.1      | Allgemeine Art der baulichen Nutzung.....  | 9         |
| 3.2      | Flächen für Wald .....   | 9         |
| 3.3      | Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ..... | 10        |
| <b>4</b> | <b>PLANDATEN.....</b>  | <b>10</b> |
| <b>5</b> | <b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>  | <b>10</b> |
| 5.1      | Umweltprüfung .....  | 10        |
| 5.2      | Artenschutz.....   | 10        |
| 5.3      | Immissionen.....   | 11        |
| 5.4      | Verkehr .....  | 13        |
| 5.5      | Altlasten .....  | 14        |
| 5.6      | Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.....  | 14        |
| <b>6</b> | <b>RECHTSGRUNDLAGEN.....</b>   | <b>15</b> |
| <b>7</b> | <b>REFERENZLISTE DER QUELLEN .....</b>   | <b>15</b> |

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Planungserfordernis

Gemäß der im Jahr 2017 durchgeführten Wohnungsbedarfsanalyse für den Rhein-Kreis Neuss wird auf Kreisebene bis zum Jahr 2030 ein durchschnittlicher Bevölkerungszuwachs von 2 – 5 % prognostiziert (InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2017). Dies resultiert in einem zusätzlichen Bedarf von 20.152 Wohnungen. Für die Stadt Grevenbroich verbleibt nach Abzug der laufenden Bautätigkeiten ein Bedarf an 1.349 zusätzlichen Wohneinheiten. Innerhalb des beplanten (§ 30 BauGB) und unbeplanten (§ 34 BauGB) Innenbereiches sind jedoch kaum Baulandpotentiale vorhanden. Von den bestehenden Baulücken werden nur wenige geschlossen. Innerhalb der letzten Jahre gab es zahlreiche Versuche einer Blockinnenverdichtung, diese sind jedoch an der Mitwirkungsbereitschaft der Anwohner gescheitert. Somit stehen zwar theoretisch Flächenpotenziale innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung, die meisten sind jedoch nicht ohne weiteres mobilisierbar.

Die Ortslage Wevelinghoven bietet sich zu einer Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten besonders an. So genannte „Überschwappeffekte“ aus Düsseldorf und Umgebung führen dazu, dass die Nachfrage – insbesondere im Segment der Eigenheime – für diese Ortslage hoch ist. Dort sind zudem die größten markt- und demografieorientierten Potenziale vorzufinden. Auch für den Bereich der Mietwohnungen sind die markt- und einwohnerorientierten Potenziale groß. Im Rahmen der Wohnungsbedarfsanalyse wird somit empfohlen, in Wevelinghoven sowohl eine Entwicklung im Einfamilienhaussegment als auch im Mehrfamilienhaussegment anzustreben. Aufgrund der kleinräumigen Nachfrage- und verfügbaren Flächenpotenziale sollte die Entwicklung prioritär innerhalb der Ortslage Wevelinghoven erfolgen (InWIS Forschung & Beratung GmbH, 2017).

Auch gemäß dem Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf soll Bauland vorwiegend in den „zentralörtlich bedeutsamen“ ASB (ZASB) entwickelt werden, sodass sich dort die Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung ausbilden. Dabei stellen die Bereiche der ZASB die vorrangigen Siedlungspotentiale dar. Wevelinghoven zählt innerhalb der Stadt Grevenbroich zu den Bereichen des ZASB. Mittels der Lenkung der siedlungsstrukturellen Entwicklungen auf die Ortslage werden demnach die Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung verfolgt. Unbeplante Freiflächenpotenziale sind innerhalb der Ortslage Wevelinghoven nicht vorzufinden. Somit sind zur Deckung des Wohnflächenbedarfs Arrondierungsmaßnahmen am Siedlungsrand vorzunehmen.

Der westliche und nördliche Bereich der verfahrensgegenständlichen Flächen befindet sich innerhalb des ASB, wohingegen der östliche Bereich dem AFAB zuzuordnen ist, der vom Regionalen Grünzuges „Erftaue“ überlagert wird. Bei Regionalen Grünzügen handelt es sich um Vorranggebiete für Freiraumbereiche – insbesondere in Verdichtungsgebieten –, die als Grünverbindung oder Grüngürtel wegen ihrer Freiraum- und siedlungsbezogenen Funktionen (insb. räumliche Gliederung und klimaökologischer Ausgleich, Erholung, Biotopvernetzung) zu erhalten, zu entwickeln oder zu sanieren und vor anderweitiger Inanspruchnahme besonders zu schützen sind. Der angrenzende Grünzug unterliegt jedoch einer tatsächlichen landwirtschaftlichen Nutzung als Ackerfläche. Demgemäß wurde der vorgesehene Grünzug bisher in dem vorliegenden Bereich nicht ausgebildet und eine dementsprechende Funktionserfüllung ist nicht gegeben.

Aus städtebaulichen Gründen bietet sich eine Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen besonders an. Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage, sodass diese durch eine Wohnbauentwicklung an dieser Stelle sinnvoll arrondiert werden kann. Es erfolgt die Ausbildung

eines ansprechenden Ortsrandes und einer weiteren, bandartigen Entwicklung der Ortslage wird entgegengewirkt. Die verkehrliche Erschließung durch den MIV kann über eine Anbindungsmöglichkeit an die Langwadener Straße sichergestellt werden. Dadurch besteht eine unmittelbare Anbindungsmöglichkeit an das überörtliche Verkehrsnetz L142. Fuß- und Radverkehre sollen auch über neue Anbindungen an den Amselweg, Finkenweg und Am Grünen Weg angeschlossen werden. Durch die Ausbildung von hochwertigen Grünstrukturen im Osten des Plangebietes kann zudem ein ansprechender Ortsrand ausgebildet und eine Teilfläche des Regionalen Grünzugs entwickelt werden.

Gemäß dem bestehenden Planungsrecht ist die Umsetzung des geplanten Vorhabens nicht möglich. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ bzw. untergeordnet als „Grünflächen“ mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ dar. Zudem sind Teilflächen als gemischte Bauflächen dargestellt. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht nicht. Aufgrund der siedlungsstrukturellen Lage und Größe ist das Plangebiet nicht als Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. In diesem Zusammenhang ist die 36. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

## 1.2 Planungsziel

Ziel der Planung ist zunächst die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Baugebietes durch die Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines Bebauungsplanes. Zudem wird die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse sowie die Ausgestaltung eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen angestrebt. Ein weiteres Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohnflächenangebotes für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Darüber hinaus wird mit der 36. Änderung des Flächennutzungsplans die Schaffung hochwertiger Grünflächen im Übergang zum Regionalen Grünzug "Erftaue" verfolgt.

## 1.3 Planverfahren

Die Aufstellung der 36. Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes Nr. W 59 „An der Heckstraße“ werden zur Verfahrensbeschleunigung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erfolgen. Beide Bauleitplanverfahren werden im Normalverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage sowie der Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt. Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 16.09.2021 durch den Rat der Stadt Grevenbroich. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat vom 27.09.2021 bis 03.10.2021 stattgefunden. Die frühzeitige Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum 09.06.2022 bis 10.07.2022 statt. Die förmliche Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 26.09.2022 bis 26.10.2022 durchgeführt. In der Sitzung vom 02.02.2023 hat der Rat der Stadt Grevenbroich den Feststellungsbeschluss zur vorliegenden Flächennutzungsplanänderung getroffen. Zudem wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB gefällt, da sich im Vergleich zum ursprünglichen Aufstellungsbeschluss der Geltungsbereich im Laufe des Verfahrens geändert hat. In der Folge wurde jedoch die Genehmigung der 36. FNP-Änderung durch die Bezirksregierung Düsseldorf untersagt, da u.a. Verfahrensmängel (insbesondere Bekanntmachungsfehler) als beachtlicher Rechtsmangel eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange erfordert. Aus diesem Grund soll der Feststellungsbeschluss vom 02.02.2023 aufgehoben und eine erneute Offenlage nach § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt werden. Durch das ergänzende Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB wird ein erneuter Feststellungsbeschluss sowie eine Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung angestrebt.

## 1.4 Beschreibung des Plangebietes



Abbildung 1: Luftbild mit Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs (gelb-orangene Linie) (Land NRW, 2020)

Das Plangebiet befindet sich am nord-östlichen Rand der Ortslage Wevelinghoven der Stadt Grevenbroich und umfasst nach der o.g. Änderung eine Fläche von ca. 4,87 ha. Die Fläche unterliegt derzeit überwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung. Im Norden entlang der Römerstraße befinden sich zudem zwei Wohngebäude einschließlich privater Hausgärten und ein Fußweg. Im südlichen Bereich des Plangebietes bestehen einige Gehölze, die sich zu einem kleinen Waldbereich formieren.

Im Umfeld des Plangebietes bestehen unterschiedliche Nutzungen. Im Westen sowie im Norden schließt sich die Wohnbebauung der Ortslage Wevelinghoven an. Nordöstlich befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle. Im Osten grenzt das Plangebiet an die freie Feldflur. Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft die Langwadener Straße, über die das Plangebiet erschlossen werden soll. Südlich der Langwadener Straße bestehen gewerbliche Nutzungen, dahinter schließt die freie Feldflur an. Im Südwesten des Plangebietes befindet sich eine Feuerwache.

Im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss vom 16.09.2021 hat sich der Geltungsbereich der 36. FNP-Änderung im Nachgang zur frühzeitigen Trägerbeteiligung geändert und wurde zum Auslegungsbeschluss vom 23.08.2022 angepasst. Die Änderung des Geltungsbereichs war erforderlich, um die FNP-Änderung mit dem nachgelagerten Bebauungsplanverfahren Nr. W 59 „An der Heckstraße“ zu synchronisieren. Es wurden zusätzliche Flächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Römerstraße mit aufgenommen (Darstellung von Wohnbauflächen). Auf diese Weise konnten Erschließungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten optimiert werden. Weiterhin fand eine Anpassung des Geltungsbereichs im östlichen Teil des Plangebietes statt. So wurden geringfügig Wohnbauflächen zugunsten von Flächen für die Landwirtschaft zurückgenommen und die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche“ wurde nach Osten ausgeweitet. Neben durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen dient die Erweiterung der ökologischen Ausgleichsfläche auch zur Weiterentwicklung des Regionalen Grünzugs „Erftaue“.

Um den Bebauungsplan Nr. W 59 aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wurde der Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung in weiten Teilen an den des Bebauungsplanes angepasst. Klarstellend wurde für den erweiterten räumlichen Geltungsbereich ein neuer Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB am 02.02.2023 durch den Rat der Stadt Grevenbroich gefasst.

## 1.5 Standortalternativen

Die langfristige Perspektive für die Siedlungsentwicklung innerhalb der Ortslage soll sich auf Flächen erstrecken, die grundsätzlich dazu geeignet sind, die Ortslage in städtebaulich kompakter Form zu arrondieren. Vor diesem Hintergrund ergeben sich gegenüber den verfahrensgegenständlichen Flächen mögliche Standortalternativen, die in der nachfolgenden Abbildung zusammengefasst werden.



Abbildung 2: Standortalternativen (grüne Linie = Plangebiet; gelbe Linie = Standortalternativen) (Land NRW, 2020)

Die Alternativflächen 1 und 5 sind für die vorgenannten Ziele aufgrund ihrer geringen Größe weniger geeignet. Hier könnten lediglich einzelne Wohngebäude geschaffen werden, mittels derer der vorliegende Bedarf nicht ausreichend gedeckt werden kann. Zudem werden für den überwiegenden Teil der Fläche 1 im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich Hausgärten dargestellt. Die Fläche 5 befindet sich im Überschwemmungsbereich Erft und Risikogebiet Erft und Gillbach. Darüber hinaus ist sie Teil eines Landschaftsschutzgebiets.

Die Alternativflächen 2 und 4 sind zur Verwirklichung der Planungsziele grundsätzlich geeignet, da sie zu einer Arrondierung der Ortslage beitragen und die Flächengrößen für die vorgenannten Ziele ausreichend wären. Jedoch sind die Flächen 2 und 4 im Flächennutzungsplan bereits überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Zudem befinden sich dort die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne W 56 „Am Heyerweg“ und W 57 „Hilmar-Krüll Straße“, sodass eine Entwicklung der Flächen zu Wohnbauzwecken bereits aktiv angestoßen wurde.

Die Fläche 3 wäre ebenfalls grundsätzlich geeignet, um das Planvorhaben zu realisieren, da auch an dieser Stelle eine Arrondierung der Ortslage stattfindet. Allerdings stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich die Flächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dar, sodass davon auszugehen ist, dass diese als Ausgleichsflächen genutzt werden sollen. Vor diesem Hintergrund eignet sich die Fläche 3 nur bedingt als Standortalternative.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sind die verfahrensgegenständlichen Flächen gegenüber den zur Verfügung stehenden Standortalternativen zu bevorzugen.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Die Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz vom 19. 08. 2021 (Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz – BRPH, Bundesgesetzblatt Nr. 57 vom 25.08.2021) umfasst Ziele und Grundsätze der Raumordnung u. a. zum Hochwasserrisikomanagement, zum Klimawandel und -anpassung sowie der grenzüberschreitenden Koordinierung (BBSR 2021).

Nach Ziel I 1.1 BRPH sind bei „raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung [...] die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen“. Hierbei sind Aspekte wie die Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und sein räumliches und zeitliches Ausmaß als auch die Wassertiefe und Fließgeschwindigkeit zu betrachten.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines im Regionalplan Düsseldorf festgelegten Überschwemmungsbereichs und wird auch nicht durch ein nach § 76 WHG i.V.m. § 83 LWG festgesetzten Überschwemmungsgebiet bzw. vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebiet tangiert. Zudem liegt das Plangebiet nicht in einem Risikogebieten nach § 74 (1) WHG und befindet sich damit außerhalb der Betroffenheit von Gefahren- und Risikokarte.

Der Stadt Grevenbroich liegt ergänzend zur Starkregenhinweiskarte für NRW eine lokale Starkregengefahrenkarte der Gesellschaft für Wirtschaftsdienste vor. Diese weist in kleineren Teilbereichen eine Betroffenheit auf. Bei seltenen Starkregenereignissen (Wiederkehrintervall 100 Jahre) sind insbesondere kleinere Flächen im westlichen sowie nördlichen Teil des Plangebiet von Wasserhöhen mit 0,1 – 0,5 m betroffen. Bei extremen Starkregenereignissen (90mm/m<sup>2</sup>/h) stellt sich ebenfalls die o.g. Betroffenheit mit Wasserhöhen von bis zu 0,1 – 0,5 m dar. Fließgeschwindigkeiten bestehen sowohl beim seltenen als auch extremen Starkregenereignis mit 0,5 m/s. Das Oberflächenwasser verläuft überwiegend in nördliche bzw. nordöstliche Richtung (Gesellschaft für Wirtschaftsdienste Grevenbroich mbH – GWD, 2023).

Es ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser den privaten Grundstücksflächen dezentral sowie das anfallende Niederschlagswasser der Verkehrsflächen zentral in einem Becken im Bereich der Grünfläche zu versickern. Da die Versickerungsanlagen großzügig dimensioniert werden können, ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Ein Verstoß gegen das Ziel I 1.1 BRPH liegt nicht vor.

Der Bundesraumordnungsplan verfolgt hinsichtlich Klimawandel und -anpassung das Ziel, Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer bzw. durch Starkregen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen

(Ziel I.2.1 BRPH). Demnach ist hinsichtlich der oben aufgeführten Ausführungen zum Starkregen davon auszugehen, dass insbesondere die Menge an Niederschlagswasser weiter zunehmen wird und daher auch die Wassertiefen in Zukunft höher ausfallen werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung zum Bebauungsplan werden die Betroffenheit von Starkregen berücksichtigt und entsprechende Lösungsvorschläge zur schadlosen Ableitung erarbeitet.

Nach Ziel II.1.3 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Gemäß Bodenkarte 1:50.000 Nordrhein-Westfalen befinden sich im Plangebiet keine Böden mit großem Wasserrückhaltevermögen (Kühlfunktion, Wasserhaushalt).

## 2.2 Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete

Wasserrechtliche Schutzgebiete ergeben sich aus dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Demnach sind ergänzend Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG), Heilquellen (§ 53 WHG) hinsichtlich einer Betroffenheit zu untersuchen. Die diesbezügliche Auswertung erfolgt auf Basis der Datenbank ELWAS NRW (MULNV NRW, 2020b).

Es besteht jedoch weder eine Überlagerung mit geplanten noch mit festgesetzten Heilquellen oder Trinkwasserschutzgebieten.

## 2.3 Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf legt den nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest. In der Beikarte 3B zum Regionalplan bildet der Ortsteil Wevelinghoven insgesamt einen "zentralörtlich bedeutsamen allgemeinen Siedlungsbereich" (ZASB). Der östliche Bereich wird als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ (AFAB) mit der Überlagerung „Regionaler Grünzug“ festgelegt. Bei dem Regionalen Grünzug handelt es sich um den Grünzug „Erftaue“, der die besonderen Funktionen „Naherholung“ und „Biotopvernetzung“ erfüllen soll. Bauland soll gemäß den Aussagen des Regionalplans vorwiegend innerhalb der ZASB entwickelt werden, sodass sich dort die Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung ausbilden (Bezirksregierung Düsseldorf, 2020). Dabei stellen die Bereiche der ZASB die vorrangigen Siedlungspotentiale dar. Im Zuge der Planung sollen in einem untergeordneten, nördlichen Teilbereich „Gemischte Bauflächen“ in Anlehnung an die tatsächlichen, örtlichen Gegebenheiten dargestellt werden. Für den westlichen Bereich des Plangebietes ist zudem die Ausweisung von Wohnbauflächen vorgesehen, wohingegen im östlichen Bereich eine Entwicklung von hochwertigen Grünflächen und somit eine Entwicklung von Teilflächen des Regionalen Grünzuges verfolgt wird.

Dementsprechend stehen die Ziele der Regionalplanung dem geplanten Vorhaben nicht entgegen.

## 2.4 Flächennutzungsplan

Der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich stellt die Flächen des räumlichen Geltungsbereiches überwiegend als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. In einem kleinen Teilbereich im Norden finden sich zudem die Darstellungen einer „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ sowie „gemischte Bauflächen“. Im Zuge der 36. Flächennutzungsplanänderung sollen diese Darstellungen an die tatsächliche Nutzung angepasst werden. Diesbezüglich erfolgt für die Teile der

Flächen der bisherigen Hausgärten zukünftig eine Darstellung als „Gemischte Bauflächen“. Um den Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, müssen zudem für den westlichen Bereich des Plangebietes die Darstellungen des Flächennutzungsplans zu „Wohnbaufläche“ geändert werden. Für den östlichen Bereich soll die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche“ einschließlich der überlagernden Darstellung „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt werden, um dort den regionalplanerischen Festlegungen zum Regionalen Grünzug „Erftaue“ zu entsprechen. Die bestehende Waldfläche im Süden soll zudem planungsrechtlich durch eine Darstellung von Flächen für Wald abgesichert werden.

Eine landesplanerische Abstimmung gemäß § 34 Abs. 1 und Abs. 5 LPiG NRW ist erfolgt. Gemäß dem Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 11.10.2022 bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

## 2.5 Naturschutzfachliche Schutzgebiete

Naturschutzfachliche Schutzgebiete ergeben sich aus den §§ 21 und 23 bis 36 BNatSchG. Demnach sind der Biotopverbund bzw. die Biotopvernetzung (§ 21 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparke oder Nationale Naturmonumente (§ 24 BNatSchG), Biosphärenreservate (§ 25 BNatSchG), Landschaftsschutzgebiete (§ 26 BNatSchG), Naturparke (§ 27 BNatSchG), Naturdenkmäler (§ 28 BNatSchG), geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 BNatSchG), gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) und Natura-2000-Gebiete (§§ 31 bis 36 BNatSchG) bei der Planung und Umsetzung von Vorhaben hinsichtlich einer möglichen Betroffenheit zu untersuchen.

Form und Verfahren der Unterschutzstellung richten sich nach Landesrecht (vgl. § 22 Abs. 2 BNatSchG). Demnach werden Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler und geschützte Landschaftsbestandteile in den Landschaftsplänen der Unteren Naturschutzbehörden festgesetzt (vgl. § 7 LNatSchG).

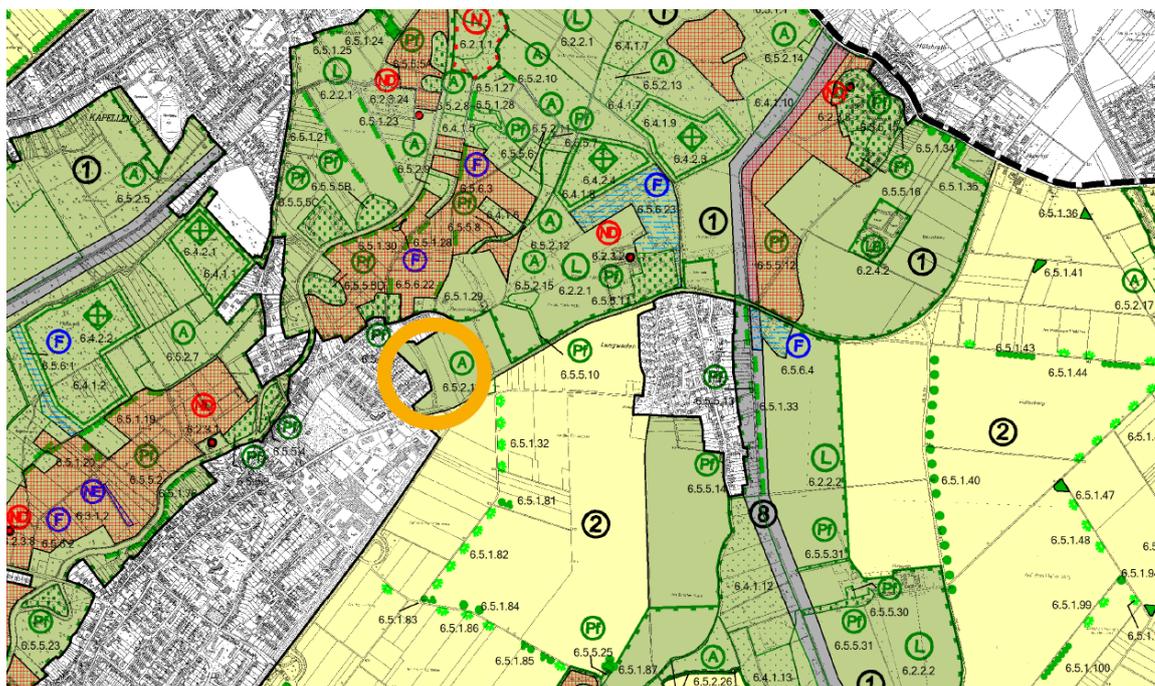


Abbildung 3: Auszug aus dem Landschaftsplan Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt VI "Grevenbroich / Rommerskirchen" mit Abgrenzung des Plangebietes (gelb-orangener Kreis); Quelle: Eigene Darstellung nach (Rhein-Kreis Neuss, 2014)

Das Plangebiet liegt im räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplans Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt VI "Grevenbroich / Rommerskirchen". Dieser befindet sich aktuell in der Neuaufstellung. Der derzeit rechtskräftige Plan setzt für den überwiegenden Bereich des Plangebietes das Entwicklungsziel 1 „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ fest. Zudem ist im Umgebungsbereich eine Erstaufforstung mit Laubbäumen vorgesehen. Im nördlichen Bereich des Plangebietes befinden sich kleinere Flächen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

Elemente einer reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden, sodass ein diesbezüglicher Erhalt vorliegend nicht einschlägig ist. Eine Anreicherung der Landschaft wird insbesondere für den östlichen Teil des Plangebietes beabsichtigt. Dort besteht das Ziel insbesondere in der Schaffung, Verbesserung und Vernetzung naturnaher Lebensräume. Dies kann unter anderem durch die Vermehrung von Waldfläche, der Umwandlung nicht bodenständiger Bestände in naturnahe Waldbestände sowie die Anlage und Pflege von Feldgehölzen, Hecken, Baumgruppen und Einzelbäumen erfolgen. Durch die geplante Darstellung von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche“ sowie einer Konkretisierung durch grünordnerische Festsetzungen auf nachgelagerter Planungsebene kann eine Anreicherung der Landschaft und somit eine Fortführung des Grünzuges erfolgen. Die neu angelegten Grünstrukturen können zugleich zum Ausgleich planbedingter Eingriffe beitragen.

Insgesamt sind somit keine Konflikte mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes erkennbar.

Zur Beurteilung der Betroffenheit des Biotopverbunds bzw. der Biotopvernetzung sowie von Naturparken oder Nationalen Naturmonumenten, Biosphärenreservaten, Naturparken, gesetzlich geschützten Biotopen und Natura-2000-Gebieten wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ zurückgegriffen (MULNV NRW, 2020a). Eine Überlagerung mit entsprechenden Gebieten besteht demnach nicht.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Biotopverbundfläche herausragender Bedeutung „Hochbroich und Wald-Wiesen-Komplex westlich von Hülchrath“. Es handelt sich um relativ naturnahe Laubmischwaldbestände mit artenreicher Krautschicht in der Erftniederung innerhalb des Regionalen Grünzuges. Des Weiteren befindet sich nordwestlich des Plangebietes die Biotopverbundfläche besonderer Bedeutung „Erfttaue zwischen Neuss Gnadenthal und Wevelinghoven“. Ziel dieses Biotopverbundes ist die Entwicklung der Erfttaue zu einem vernetzenden System durch Wiederherstellung eines weitestgehend natürlichen Zustand des Fließgewässers, Entwicklung von extensiv genutztem Grünland durch Extensivierung der Grünlandnutzung und Rücknahme des Ackerbaus bei gleichzeitiger Förderung von gehölzstrukturiertem Extensivgrünland und Anreicherung mit bachautypischen Elementen sowie Wiederentwicklung von Auwald durch Aufforstung mit und Überführung der Pappelforste in Arten der potentiellen, natürlichen Vegetationen. Beide Biotopverbunde werden nicht durch die verfahrensgegenständliche Fläche überlagert, weshalb Konflikte nicht ersichtlich sind. Vielmehr kann durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen sowie Anpflanzfestsetzungen im östlichen Bereich des Plangebietes die Biotopverbundwirkung ggf. gesteigert werden.

Beeinträchtigungen durch Nutzungsänderungen im weiteren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand allenfalls in Bezug auf Natura-2000-Gebiete ersichtlich. Bei dem nächstgelegenen Natura-2000-Gebiet handelt es sich um das FFH-Gebiet „Knechtstedener Wald mit Chorbusch“, welches

sich ca. 6,5 km westlich des Plangebietes befindet. „Von einer erheblichen Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten durch in Flächennutzungsplänen darzustellende Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 BauNVO/§ 5 Abs. 2 BauGB und in Bebauungsplänen auszuweisende Baugebiete im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO/§ 9 Abs. 1 BauGB kann bei Einhaltung eines Mindestabstands von 300 m zu den Gebieten in der Regel nicht ausgegangen werden.“ (MKULNV NRW, 2016). Damit ist eine direkte Beeinträchtigung nicht zu erwarten. Zudem lässt das Planvorhaben keine Auswirkungen, z.B. eine erhebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate oder einen erheblichen Schadstoffausstoß erwarten, die zur Annahme führen, dass mit einer mittelbaren Beeinträchtigung zu rechnen bzw. der Regeluntersuchungsabstand zu erhöhen ist.

Daneben besteht eine Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen in verbindende Flugkorridore zwischen verschiedenen Natura-2000-Gebieten; z.B. durch Beeinträchtigung von Trittsteinbiotopen und Rastplätzen oder durch Vorhaben mit Barrierewirkung. Zahlreiche weitere Natura-2000-Gebiete befinden sich im erweiterten Umfeld des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich zwischen den vorgenannten Gebieten, sodass die Lage in einem verbindenden Korridor nicht pauschal ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der eher geringwertigen, ökologischen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotope und anthropogener Störung durch angrenzende Siedlungsnutzungen ist eine Bedeutung als Trittsteinbiotop oder Rastplatz jedoch nicht ersichtlich. Denn im Umfeld des Plangebietes, beispielsweise in der Nähe der Erft, bestehen Ausweichmöglichkeiten, die für ziehende Arten deutlich attraktiver sein sollten. Zudem bereitet die Planung keine Nutzungen vor, die zu möglichen Barrierewirkungen für überfliegende Arten führen. In diesem Zusammenhang sind planbedingte Konflikte nicht ersichtlich.

Zusammenfassend sind Konflikte mit den vorliegend relevanten, naturschutzfachlichen Schutzgebieten nicht zu erwarten.

## 3 DARSTELLUNGEN

(§ 5 Abs. 2 BauGB)

### 3.1 Allgemeine Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich erfolgt für den überwiegenden Teil des Plangebietes – hierunter auf für die zur Offenlage im Norden ergänzten Flächen – die Darstellung „Wohnbauflächen“ (W), da diese Flächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Für einzelne Teilbereiche im Norden erfolgt die Darstellung „Gemischte Baufläche“ (M) zur Berücksichtigung der tatsächlich vorherrschenden Nutzung.

### 3.2 Flächen für Wald

(§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b) BauGB)

Im südlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine kleinere Gehölzfläche, die als kleiner Waldbereich betrachtet werden kann. Diese soll im Zuge der Planung erhalten bleiben. Somit ist vorgesehen, den Teilbereich im Flächennutzungsplan zukünftig als Fläche für Wald darzustellen.

### 3.3 Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und 10 BauGB)

Für den östlichen Bereich erfolgt die Darstellung „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „ökologische Ausgleichsfläche“ und der Randsignatur „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Ökologische Ausgleichsfläche“. Mit der Darstellung soll ein angemessener Übergang vom Siedlungsbereich in den angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet und ökologische Ausgleichsflächen geschaffen werden. Zudem erfolgt durch die Änderung des Flächennutzungsplans ein Beitrag zur Weiterentwicklung des Regionalen Grünzugs "Erftaue".

## 4 PLANDATEN

| Darstellung  | Fläche  |
|--|---------|
| Räumlicher Geltungsbereich   | 4,87 ha |
| Wohnbauflächen   | 2,69 ha |
| Gemischte Bauflächen   | 0,17 ha |
| Flächen für Wald   | 0,01 ha |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung „Ökologische Ausgleichsflächen“ | 1,90 ha |

Tabelle 1: Plandaten

## 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 5.1 Umweltprüfung

Die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen wurden in einer Umweltprüfung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht bildet gemäß § 2a Satz 3 BauGB einen gesonderten Teil der Begründung.

### 5.2 Artenschutz

Zur Abschätzung der Beeinträchtigung eventuell vorhandener Tierarten wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2021). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. des § 44 BNatSchG für die Arten Feldlerche, Feldsperling, Fitis, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Gimpel, Grauammer, Grauschnäpper, Nachtigall, Rebhuhn, Star, Steinkauz, Sumpfrohrsänger, Türkentaube, Turmfalke, Turteltaube, Wacholderdrossel, Waldohreule, Zwergfledermaus auf Basis der durchgeführten ASP I zunächst nicht ausgeschlossen werden kann. Aufgrund der Vielzahl potenziell vorkommender planungsrelevanter Arten wäre die Summe der erforderlichen Maßnahmen zwar grundsätzlich fachlich abbildbar, entspräche

jedoch bei einer reinen „worst case“ Betrachtung nicht dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Diesbezüglich wurden im Zeitraum zwischen Februar und Juli 2021 insgesamt 8 weitere Kartierungen der Avifauna sowie 2 Baumhöhlenkontrollen durchgeführt. Die Erkenntnisse wurden in einer ASP II zusammengefasst (Büro für Freiraumplanung D. Liebert, 2022). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Eingriffsgebiet sowie im nahen Umfeld keine Lebensstätten planungsrelevanter Arten festgestellt werden konnten. Die Baumhöhlenkontrollen konnten keinen Nachweis eines Besatzes erbringen. Für die Feldlerche konnte ca. 100 Meter östlich des Plangebietes ein Revier im Intensivacker festgestellt werden. Aufgrund der Entfernung entstehen hierdurch jedoch keine artenschutzrechtlichen Konsequenzen. Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von „Allerweltsvogelarten“, die in den Gehölzen der Gärten brüten, können auf der nachgelagerten Planungsebene Maßnahmen festgelegt werden. Zusammenfassen werden durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i.S. des § 44 BNatSchG ausgelöst.

### 5.3 Immissionen

Innerhalb des Plangebietes besteht ein Anfangsverdacht hinsichtlich möglicher Schallbelastungen. Die Verkehre der Langwadener Straße sowie einige nahe gelegenen Gewerbebetriebe, die Feuerwache sowie der Betrieb der landwirtschaftlichen Hofstelle können möglicherweise zu einer Überschreitung maximal zulässiger Schallbelastungen für potenzielle Anwohner führen. Diesbezüglich wurde im Rahmen der nachgelagerten Ebene des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Büro für Schallschutz- Michael Mück, 2022). Diese wurde im Nachgang zur frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im parallel laufenden Bebauungsplanverfahren noch einmal angepasst (aufgrund der Stellungnahme vom Rhein Kreis Neuss, 11.07.2022). Änderungen ergaben sich insbesondere bei der Betrachtung des Gewerbebelärs (Gewerbegebiet Wevelinghoven) und der vom Gutachter zugrunde gelegten Berechnungsmethode (Annahme der maximal möglichen planungs- und immissionsschutzrechtlichen Auslastung mit Kontingenten anstelle von stichprobenhaften Messungen vor Ort) sowie bei der Darstellung der anlagenbezogenen Geräuschauswirkungen mittels Einzelpunktberechnungen.

Es zeigt sich, dass die Geräusche - verursacht durch den öffentlichen Straßenverkehr - im südlichen Teil des Plangebiets zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags und nachts führt. Zudem werden die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an den Fassaden im südlichen Bereich entlang der Langwadener Straße bis zum dritten Baufenster überschritten. Eine Überschreitung des Sanierungswerts von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts im Prognose-Planfall liegt an diesen Fassaden nicht vor. Auf die o.g. Überschreitung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte wird mit passiven Maßnahmen, resultierend aus den errechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln, reagiert. Bezogen auf den Gewerbebelärm zeigt sich, dass das größte Konfliktpotenzial im Bereich der südwestlich gelegenen Feuerwache bei nächtlichen Feuerwehreinsätzen besteht. Entlang der östlichen Grenze der Feuerwache wurde bereits ein Lärmschutzwall errichtet, der jedoch primär eine Abschirmung für die nördlich gelegenen Wohngebiete im Bestand erzielt. Jedoch basieren die Betrachtungen auf den Annahmen des im Rahmen des Bebauungsplans W44 erstellten Gutachtens, wo noch von einer Notwendigkeit zur Betätigung des Signalhorns sowie von Lautsprecherdurchsagen ausgegangen wurde. Die entsprechenden Punkte bilden jedoch nicht die reelle Situation ab, da durch eine Ampelanlage das Erfordernis für die Signalhornnutzung entfällt. Auch Lautsprecherdurchsagen sind in der Regel nur bei Berufsfeuerwehren notwendig und werden vorliegend nicht verwendet. Somit fällt die Schallbelas-

tung geringer aus als ursprünglich angenommen. Die o.g. schalltechnische Untersuchung zeigt unterschiedliche Lösungen auf, um auf Ebene des Bebauungsplanverfahrens mit der Lärmbelastung der Feuerwehr umzugehen (u.a. Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall in Kombination mit einer Höhenbeschränkung relevanter Gebäude oder durch entsprechende Grundrissgestaltung, die den Ausschluss schützenswerter Räume i.S.d. der DIN 4109 an den betroffenen Fassaden sicherstellt). Insgesamt zeigt das erstellte Schallgutachten, dass das vorhandene schalltechnische Konfliktpotenzial auf Ebene des Bebauungsplans durch geeignete Maßnahmen gelöst werden kann.

Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung geht insbesondere im nördlichen Bereich an der Römerstraße (Darstellung einer gemischten Baufläche und geringfügig Wohnbauflächen) über den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. W 59 und damit auch über den Untersuchungsbereich der schalltechnischen Untersuchung (Büro für Schallschutz, Michael Mück, 2022) hinaus. Diese wurde vornehmlich für das Bebauungsplanverfahren erstellt (s. auch Titel des Gutachtens). Eine solche Vorgehensweise ist in der planerischen Praxis nicht ungewöhnlich. Argumentativ lässt sich jedoch herleiten, dass die zusätzliche Darstellung von Mischbauflächen bzw. Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans keine immissionsschutzrechtlichen Konfliktlagen zur Folge haben, die einer Umsetzung in nachgelagerten Verfahren im Wege stehen. Aus dem Schallgutachten lässt sich entnehmen, dass die Verkehrslärmbelastung im Plangebiet v.a. durch die südlich verlaufende L142 sowie die Langwadener Straße bestimmt wird. Eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind im südlichen Plangebiet zu erwarten, jedoch nicht im nördlichen Bereich in Richtung der Bebauung an der Römerstraße. Die Betrachtung des Gewerbelärms zeigt ebenfalls nur Konfliktlagen im südlichen Plangebiet (im Zusammenhang mit der Feuerwache). Die nördlichen Bereiche an der Römerstraße, die zusätzliche durch die Flächennutzungsplanänderung umfasst werden, sind aus schalltechnischer Sicht als nicht kritisch zu bewerten. Durch die Darstellung der gemischten Bauflächen bzw. Wohnbauflächen wird keine schützenswerte Nutzung (z. B. Wohnnutzung) vorbereitet, deren potenzielle Immissionsorte näher an den relevanten Emissionsquellen liegen (u.a. Langwadener Straße, Feuerwehr). Das Schallgutachten weist nach, dass durch geeignete Maßnahmen bereits an räumlich näherliegenden Immissionsorten die entsprechenden Schallwerte eingehalten werden.

Weitere, aus immissionsschutzrechtlicher Sicht abwägungsrelevante Belange ergeben sich im Hinblick auf eine geplante Trasse der L361n, die nordöstlich zum Plangebiet verlaufen soll. Die Planungen hierzu bestehen bereits seit den 1980er Jahren. Aus Sicht der Stadt Grevenbroich ist eine Realisierung zum gegenwärtigen Zeitpunkt unwahrscheinlich. Sollte es wider Erwarten zu einer Umsetzung der L361n kommen, sind durch die geplante Umgehungsstraße Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Zur Realisierung der Umgehungsstraße wird ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen sein, in dem aller Voraussicht nach aktive Lärmschutzmaßnahmen zur Realisierung erforderlich sind. Unzumutbare Lärmbelastigungen für die künftigen Bewohner im Plangebiet sind nach Realisierung der entsprechenden Maßnahmen dann nicht zu erwarten. Zudem rückt die geplante Trassenführung an vergleichbare schutzwürdige Nutzungen (u.a. nördlich von Wevelinghoven am Ortsteil Kapellen), deutlich näher heran, als es im Hinblick auf die verfahrensgegenständliche Bebauung der Fall ist. Vor diesem Hintergrund liegen keine Hinweise für die Annahme vor, dass die mit der L361n verbundenen Belange der Vollziehbarkeit der Planung entgegenstehen oder umgekehrt das Planvorhaben der Umsetzung der L361n unüberwindbar entgegensteht.

Es ist wahrscheinlich, dass die immissionsschutzrechtlich an die L361n zu stellenden Anforderungen durch die Umsetzung des Planvorhabens erhöht werden. Da die Planungen für die L361n seit den 1980er Jahren nicht umgesetzt wurde, ist in Frage zu stellen, ob ein diesbezüglicher Bedarf überhaupt

noch gegeben ist. Demgegenüber ist der Bedarf für die 36. Flächennutzungsplanänderung klar erkennbar. Der Bedarf nach Wohnraum ist absehbar hoch. Mit der letzten Novellierung des BauGB wurde der § 1 Abs. 3 BauGB dahingehend ergänzt, dass die Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere für die Ausweisung von Flächen für den Wohnungsbau in Betracht kommt. Vor dem Hintergrund der vorgenannten Aspekte wird der Umsetzung des geplanten Vorhabens im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung ein höheres Gewicht eingeräumt als der uneingeschränkten Möglichkeit zur Umsetzung einer möglicherweise nicht mehr erforderlichen Verkehrsstraße.

Zusammenfassend kann festgehalten, dass aufgrund der vorgenannten Ausführungen alle schallschutztechnisch relevanten Konfliktpunkte auf Ebene der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung gelöst werden können. Zudem befindet sich innerhalb des Stadtteils Wevelinghoven ein Störfallbetrieb. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes, sodass diesbezüglich nicht mit erheblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

## 5.4 Verkehr

Die Anbindung des Plangebietes ist unter verkehrstechnischen Aspekten zu prüfen. Auf nachgelagerter Ebene wird eine verkehrliche Anbindung an die Langwadener Straße präferiert, damit die Verkehre des Plangebietes nicht über die bestehenden Wohngebiete abgeleitet werden müssen. Da sich die Anbindung an die Langwadener Straße jedoch zwangsläufig recht nah an dem Knotenpunkt zur L142 befinden wird, wurde die verkehrstechnische Umsetzbarkeit insbesondere in diesem Bereich geprüft. Ein Rückstau sowie eine Beeinträchtigung der Feuerwache sind zu vermeiden. Diesbezüglich wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt (Ing.-Büro Dipl.-Ing.J.Geiger & Ing.K.Hamburgier GmbH, 2023). Diese kommt zu dem Ergebnis, dass an dem Knoten L 142/Langwadener Straße während der Spitzenzeiten morgens und nachmittags für die Linksabbieger von der L 142 und die Rechtseinbieger in die L 142 hohe Reserven und geringe mittlere Wartezeiten (Stufe „A“) bestehen. Für die Linkseinbieger in die L 142 beträgt die mittlere Wartezeit morgens und nachmittags rd. 30 s. Die Reserve befindet sich im Grenzbereich zwischen den Qualitätsstufen „C“ und „D“. Um zu überprüfen, ob es durch einen Rückstau von der L 142 zu einer Blockierung der Ausfahrt der neuen Planstraße kommen kann, wurde für beide Spitzenstunden die Länge des 95 %-Rückstaus berechnet. Er beträgt 19 m. Ein Rückstau bis in die Einmündung der Planstraße kann daher im Normalfall grundsätzlich ausgeschlossen werden. Behinderungen bei der Ausfahrt aus der Straße An der Heckstraße können durch einen Rückstau auf der Langwadener Straße beim Ausrücken der Feuerwehr entstehen. Bei Rettungsfahrten wird die Langwadener Straße zur Ausfahrt der Rettungsfahrzeuge durch Lichtsignale gesperrt. Die zusätzliche Verkehrsbelastung durch das Neubaugebiet verursacht keine grundsätzlichen Defizite an den untersuchten Knoten (u.a. L142/Langwadener Straße; Einmündung L361/Römerstraße). Ein Rückstau von der L 142 in die Planstraße ist nicht zu erwarten. Durch die allgemeine Hochrechnung auf das Jahr 2030 steigt der Verkehr in allen Zufahrten. Der Bau der L 361n wird auf der L 142 in dem relevanten Abschnitt zu einem weiteren Anstieg führen. Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit wird spätestens dann eine Lichtsignalanlage an dem Knoten L 142/Langwadener Straße installiert werden müssen. Es besteht jedoch kein Grund zu der Annahme, dass eine sichere und leistungsstarke verkehrliche Erschließung des Plangebietes nicht umsetzbar ist.

## 5.5 Altlasten

Zur Ermittlung der Bodenzusammensetzung, der Versickerungsfähigkeit sowie der Überprüfung auf Bodenverunreinigungen wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt (Terra Umwelt Consulting GmbH, 2021). Im Rahmen der Bohrarbeiten konnten keine Bodenverunreinigung nachgewiesen werden. Eine erste abfallrechtliche Einstufung im Rahmen einer Mischprobe hat eine Zuordnung zur LAGA Klasse Z1 ergeben. Eine Wiederverwertung des Bodens im Rahmen von Grün- oder landschaftsgestaltenden Flächen ist jedoch aus gutachterlicher Sicht möglich.

## 5.6 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besteht bei der Inanspruchnahme landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzter Flächen (Umwidmungssperrklausel) eine Begründungs- und Abwägungspflicht. Durch die Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Durch die Planung kommt es auf den zugrundeliegenden Flächen zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Vor diesem Hintergrund kann zunächst festgehalten werden, dass keine Standortalternativen bestehen, die zur Umsetzung der Planungsziele geeignet sind und derzeit keiner Nutzung der Landwirtschaft, des Waldes oder der Wohnzwecke unterliegen; beispielsweise in Form von Brachflächen oder Baulücken. Insofern ist die Inanspruchnahme von Flächen der vorgenannten Kategorien zur Umsetzung der Planungsziele unumgänglich.

Im Regionalplan Düsseldorf wird der Bedarf für die geplante Nutzung durch die Festlegung des nördlichen und westlichen Teiles des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dokumentiert. Diese Festlegung wird durch die Beikarte 3B weiter konkretisiert, wodurch die gesamte Ortslage Wevelinghoven als "zentralörtlich bedeutsamer allgemeiner Siedlungsbereich" (ZASB) festgelegt wird. Der östliche Teil des Plangebietes wird zudem von der Festlegung eines Regionalen Grünzuges überlagert (vgl. Kapitel 2.3 dieser Begründung). Somit bleibt festzuhalten, dass die erste Abwägung zulasten der landwirtschaftlichen Nutzung bereits auf der Ebene der Regionalplanung getroffen wurde.

Das Plangebiet wird derzeit von zwei Seiten von Siedlungsnutzungen umschlossen, südlich grenzt die Landesstraße L142 an, sodass sich die Fläche somit nur noch bedingt für eine landwirtschaftliche Nutzung eignet. Eine Bewirtschaftung der Flächen kann insbesondere im westlichen Teilbereich nur noch bedingt erfolgen, um die angrenzenden Anwohner nicht erheblich zu stören. Zudem soll gemäß regionalplanerischer Zielsetzung im Bereich der verfahrensgegenständlichen Flächen der Regionale Grünzug „Erftaue“ ausgebildet werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen vertretbar.

Aufgrund des Mangels an Innenentwicklungspotenzialen, dem zukünftigen Bedarf an weiteren Wohnbauflächen sowie einer ökologischen Aufwertung in Teilgebieten der Flächennutzungsplanänderung, wird der Umsetzung des geplanten Vorhabens ein höheres Gewicht eingeräumt als der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen.

## 6 RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

## 7 REFERENZLISTE DER QUELLEN

- Bezirksregierung Düsseldorf. (2020). Bezirksregierung Düsseldorf – Textliche Darstellung. Düsseldorf: Bezirksregierung Düsseldorf.
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert. (Februar 2021). Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I. Bauleitplanung „Römerstraße“, Grevenbroich. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- Büro für Freiraumplanung D. Liebert. (26. April 2022). Bauleitplanung „Römerstraße“, Grevenbroich. Ergebnisse der Kartierungen. Alsdorf: Büro für Freiraumplanung D. Liebert.
- Büro für Schallschutz- Michael Mück. (November 2022). Schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanes „W 59 An der Heckstraße“ in 41516 Grevenbroich. Herzogenrath: Büro für Schallschutz- Michael Mück.
- Gesellschaft für Wirtschaftsdienste Grevenbroich mbH – GWD. (2023). Starkregengefahrenkarte. Abgerufen am 14. Juli 2023 von <https://gwd-grevenbroich.de/>
- Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH. (01. Juni 2023). Verkehrstechnische Untersuchung. Verkehrstechnische Erschließung eines Neubaugebiets im Ortsteil Wevelinghoven. Herne: Ing.-Büro Dipl.-Ing. J. Geiger & Ing. K. Hamburgier GmbH.
- InWIS Forschung & Beratung GmbH. (2017). Wohnbedarfsanalyse Rhein-Kreis Neuss. Bochum: InWIS Forschung & Beratung GmbH.
- Land NRW. (2020). TIM Online 2.0. Von Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)): <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> abgerufen
- MKULNV NRW. (16. Juni 2016). VV-Habitatschutz. Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz. Düsseldorf: Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen.
- MULNV NRW. (2020a). NRW Umweltdaten vor Ort. Abgerufen am 19. 11 2018 von <https://www.uvo.nrw.de/uvo.html?lang=de>

- MULNV NRW. (2020b). Elektronisches wasserwirtschaftliches Verbundsystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung in NRW (ELWAS-WEB). Von Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen: <https://www.elwas-web.nrw.de/elwas-web/index.jsf#> abgerufen
- Rhein-Kreis Neuss. (2014). Landschaftsplan VI: Grevenbroich - Rommerskirchen. Neuss: Rhein-Kreis Neuss.
- Terra Umwelt Consulting GmbH. (06. August 2021). BV Grevenbroich Römerstraße. Neuss: Terra Umwelt Consulting GmbH.