

Bebauungsplan Nr. K 25

**Entwicklungsbereich Kapellen - Teilbereich I
'Wohn- und Mischgebiet Nord' - 4. Änderung**

Begründung zum Satzungsbeschluss

Planungsstand: Januar 2015

Dem Bebauungsplan Nummer K 25 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich I 'Wohn- und Mischgebiet Nord' " 4. Änderung wird gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist, folgende Begründung beigegeben:

I N H A L T – T E I L A

1.	Verfahren	2
2.	Gegenstand und räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung	2
3.	Anlass, Ziel und Zweck der 4. Änderung	2
4.	Planungsrechtliche Vorgaben zur 4. Änderung	3
4.1.	Flächennutzungsplan	3
4.2.	Bauleitplanung in der Umgebung	3
5.	Inhalt des Änderungsplanes	3
5.1.	Art der baulichen Nutzung	4
5.2.	Maß der baulichen Nutzung	4
5.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	5
5.4.	Öffentliche Grünflächen	5
5.5.	Immissionsschutz	5
5.6.	Redaktionelle Änderungen, Hinweise	8
6.	Artenschutz	8
7.	Umweltbelange	9
7.1.	Lärmschutz	9
7.2.	Grünordnung	9
7.3.	Bodenschutz	10
7.4.	Wasserschutz	10
7.5.	Denkmalschutz	10
7.6.	Ortsbild	10
7.7.	Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	10
8.	Kenndaten der 4. Änderung	11
9.	Kosten, Finanzierung und Durchführung der 4. Änderung	11

1. Verfahren

Der Änderungsbereich der 4. Änderung ist Teil des Bebauungsplans K 25 als erster Bauabschnitt der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Vor dem Hintergrund, dass der Änderungsbereich im räumlichen Anschluss fast vollständig bebaut ist, wird die Änderung als Maßnahme der Innenentwicklung gemäß Artikel 1 des ‚Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorgaben für die Innenentwicklung der Städte‘ vom 21.12.2006 eingestuft. Die Grundfläche des Änderungsbereiches liegt deutlich unterhalb des nach § 13a Absatz 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Grenzwertes von 20.000m².

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. K 25 betrifft im Wesentlichen den Ersatz einer Mischgebietsnutzung durch ein Allgemeines Baugebiet nach den Kriterien der Baunutzungsverordnung. Die Bauflächenanteile werden durchgehend zugunsten von Freiflächen reduziert. Vor dem Hintergrund des bereits zur Aufstellung des Bebauungsplans K25 erstellten Umweltberichtes, der grundsätzlichen Verbesserung der Umweltbelange mit Reduzierung der Bauflächen ist ein Umweltbericht zur 4. Änderung nicht erforderlich. Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. K 25 erfolgt daher als Bebauungsplan (hier: Änderungsplan) der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.

2. Gegenstand und räumlicher Geltungsbereich der 4. Änderung

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan Nr. K 25 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich I 'Wohn- und Mischgebiet Nord' "- 2. Änderung auf dem Gebiet der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Grevenbroich-Kapellen, der mit Satzungsbeschluss vom 26.04.2007 und anschließender Bekanntmachung vom 10.05.2007 rechtskräftig ist. Die im folgenden dargestellten Änderungen werden in den Änderungsplan K 25 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich I 'Wohn- und Mischgebiet Nord' " - 4. Änderung aufgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst die in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. K 25 als Mischgebiete festgesetzten Baugebiete MI 2 und MI 3 mit der dazwischen liegenden öffentlichen Verkehrsfläche der Straße 'Am Rübenacker', dem als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten und dem MI 3 vorgelagerten Straßenabschnitt der Straße 'Am Rübenacker' sowie die dem Baugebiet MI 3 zugeordnete private Stellplatzfläche nordwestlich des Straßenabschnittes.

3. Anlass, Ziel und Zweck der 4. Änderung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K 25 ist das Erschließungsnetz zur Ver- und Entsorgung sowie der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen zumindest als Baustraßen fertig gestellt, wesentliche Bereiche des Plangebietes sind bereits bebaut und bezogen. Für die übrigen Bereiche sind die Grundstücke in weiten Teilen optioniert oder es liegen konkrete Planungen zur Realisierung vor.

Die Notwendigkeit der 4. Änderung ergibt sich aus der fehlenden Nachfrage nach gemischt genutzten Bauflächen, die als 'Puffer' zwischen der südlichen Wohnbebauung und den geplanten Gewerbegebietsnutzungen im nordwestlichen Anschluss zur Haupterschließungsstraße ‚Auf den Hundert Morgen‘ eine Lärmschutz- und Gliederungsfunktion im städtebaulichen Gesamtgefüge übernehmen sollten.

Durch Umwandlung einzelner Mischgebietsbereiche in Allgemeine Wohngebiete soll das Vermarktungspotential der Grundstücke verbessert werden. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. K 25 bleiben unverändert erhalten, die Grundzüge der Planung als städtebauliches und landschaftsräumliches Gesamtkonzept auch durch diese Änderungen unberührt. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K

25 ist die zügige Durchführung der Maßnahme gemäß § 165 Absatz 3 Nr.4 BauGB gewährleistet.

Neben der Änderung zeichnerischer Festsetzungen im Geltungsbereich der 4. Änderung werden die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K 25 an die veränderten Entwicklungsziele angepasst und in Teilen geändert.

Mit Inkrafttreten der 4. Änderung des Bebauungsplanes K 25 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich I 'Wohn- und Mischgebiet Nord' " sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet der 4. Änderung bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.

4. Planungsrechtliche Vorgaben zur 4. Änderung

4.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich stellt den Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes K 25 südlich der Straße 'Auf den Hundert Morgen' als Wohnbaufläche dar. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung erfolgte bereits im Rahmen der Neuaufstellung vom 22.05.2009, als 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "SEM Kapellen, Wohnbaufläche 'Auf den Hundert Morgen' – Stadtteil Kapellen".

4.2. Bauleitplanung in der Umgebung

Die mit der veränderten Schallimmissionssituation und Umwidmung der Mischgebiete in Allgemeine Wohngebiete erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen werden als aktive Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 27 sowie als aktive und passive Maßnahmen im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans K25. Die erforderlichen Festsetzungen des aktiven Lärmschutzes im Geltungsbereich des K 27 wurden bereits in den Änderungsplan Nr. K 27 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich III 'Gewerbegebiet Auf den Hundert Morgen' " – 1. Änderung aufgenommen. Die mit der 1. Änderung festgesetzten aktiven Lärmschutzmaßnahmen sind bereits in Form einer Lärmschutzwand entlang der Straße ‚Auf den Hundert Morgen‘ umgesetzt worden.

5. Inhalt des Änderungsplanes

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes K 25 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich I 'Wohn- und Mischgebiet Nord' " werden folgende Änderungen vorgenommen, die in den folgenden Kapiteln näher beschrieben sind:

- Änderungen zur Gebietsfestsetzung als Art der baulichen Nutzung sowie Änderung des Maß der baulichen Nutzung
- Änderungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche
- Änderungen zur Ausweisung von Gemeingaragenanlagen
- Änderungen zur Anpflanzung von Bäumen -/Festsetzung von Bäumen
- Änderungen zu Festsetzungen von Vorgartenbereichen und Nebenanlagen
- Änderungen zum Immissionsschutz
- Redaktionelle Änderungen und Hinweise

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den ursprünglichen Entwicklungszielen im Übergangsbereich zwischen den Gewerbeflächen im Nordwesten und den Allgemeinen Wohngebieten im wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 25 die südlichen Bereiche zur Straße 'Auf den Hundert Morgen' mit einer Tiefe von bis zu 65 Meter als Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist nach wie vor gegeben, gleichzeitig verläuft die Vermarktung der Mischgebiete sehr zögerlich. Bis auf die nordwestlichen Bereiche, Baugebiete MI 1, MI 4, MI 5 und MI 6, für die eine konkrete Planung im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Frischemarktes vorlag und die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K 25 umgesetzt worden ist, liegen keine Anfragen für gemischt genutzte Bauvorhaben für die verbleibenden Baugebiete MI 2, MI 3 und MI 7 vor. Der von der Stadt Grevenbroich gewünschte Ausschluss von Einzelhandelsflächen in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 haben dieses Vermarktungsproblem zusätzlich verschärft.

Um der veränderten Vermarktungssituation zu entsprechen, wird die Art der baulichen Nutzung in den Baugebieten MI 2 und MI 3 gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO in ein Allgemeines Wohngebiet mit den Bezeichnungen WA 27a, WA 27b, WA 28a und WA 28b geändert. Die nordwestlich der öffentlichen Verkehrsfläche 'Am Rübenacker' dem Baugebiet MI 3 zugeordnete private Stellplatzfläche wird in eine private Gemeinschaftsgaragenanlage unter Zuordnung an die Wohnbauflächen WA 27a und WA 28a geändert.

Mit der benannten Änderung zur Art der baulichen Nutzung ist eine Neubewertung der Schallimmissionssituation mit erhöhten Schallschutzanforderungen erforderlich.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Die für die ehemaligen Mischgebiete MI 2 und MI 3 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird mit Änderung der Art der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO auf die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 angepasst, damit die im südöstlich angrenzenden Wohngebiet vorherrschende Bebauungsdichte bis an die Straße „Auf den Hundert Morgen“ fortgeführt.

Neben der Grundflächenzahl wird für alle Baugebiete das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO durch die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen über die Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Die für die ehemaligen Mischgebiete MI 2 und MI 3 festgesetzte zwingende Traufhöhe von 10,00 m für die Hauptbaukörper und 7,00 m für die rückwärtigen Gebäudeteile sowie die maximal Firsthöhe von 13,50 m und 10,50 m entsprechen mit Änderung der Art der baulichen Nutzung nicht mehr den Zielen der Entwicklung. Sie werden mit der 4. Änderung wie folgt angepasst:

- Für die Baugebiete WA 27a, WA 27b, WA 28a und WA 28b gilt eine verbindliche Traufhöhe von 6,50 m. Gemäß § 18 Absatz 2 BauNVO sind geringfügige Abweichungen von der Traufhöhe von +/- 50 cm zulässig, um einen konstruktiven Spielraum bei der Dachausbildung zu gewährleisten.
- Es gilt für die oben angeführten Baugebiete eine maximale Firsthöhe von 11,00 m.

Durch die vorgetragenen Traufhöhen soll eine ablesbare, durchlaufend gestaltete und ruhige Straßeneinfassung ohne deutliche Höhenversprünge geschaffen werden. Dieser Gestaltungsgedanke folgt der Vorgabe des Rahmenplans nach einem gradlinigen, orthogonal aufgebauten städtebaulichen Grundmuster, das in der Höhenentwicklung auch ablesbar sein soll. Innerhalb der Festsetzungen ist die im Baugebiet vorherrschende zweigeschossige Bebauung uneingeschränkt möglich. Die Festsetzung der Firsthöhe als maximale Höhe lässt dem zukünftigen Bauherrn genügend Spielraum für eine individuelle Gestaltung der Gebäudehöhe, der Dachneigung und der Nutzung des Dachraumes.

Insgesamt ermöglichen die Festsetzungen eine auf das städtebauliche Konzept und die Nutzung abgestimmte Bebauung.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans K 25 wurde für die Mischgebiete zur Straße ‚Auf den Hundert Morgen‘ keine **Bauweise** festgesetzt. Mit der Änderung der Mischgebiete in Allgemeine Wohngebiete sind für die betroffenen Baugebiete nunmehr die Belange einer Wohnnutzung mit lärmgeschützten rückwärtigen Grundstücksbereichen zu berücksichtigen. Gleichzeitig soll entlang der Straße ‚Auf den Hundert Morgen‘ eine weitestgehend geschlossene Gebäudeflucht aufgebaut werden. Um dem geänderten Nutzungsprofil zu entsprechen, wird

- nach § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB für die Baugebiete WA 27a und WA 28a eine geschlossene Bauweise gemäß § 22 Absatz 3 BauNVO festgesetzt,

Die durch Baugrenzen nach § 23 Absatz 1 BauNVO festgesetzten **überbaubaren Grundstücksflächen** wurden vor dem Hintergrund der geänderten Entwicklungsziele für die früheren Baugebiete MI 2 und MI 3 an die allgemeine Wohnnutzung angepasst. Mit einer Tiefe von 12,00 m ist eine ausreichende und angemessene Bebaubarkeit der Grundstücke für die beabsichtigte Wohnnutzung sichergestellt.

5.4. Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzungen der Grünflächen leiten sich aus dem Grün- und Freiraumkonzept des Rahmenplans ab, das einen zentralen Grünzug vorsieht. Dieser Grünzug ist heute weitestgehend fertiggestellt. Mit Änderung des Planungsrechtes des Bebauungsplans K 25 im Geltungsbereich der 4. Änderung wird die zentrale Grün- und Freifläche erweitert und zwei öffentliche Grünflächen jeweils mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt:

- südwestlich von WA 27b mit einer Breite von 3,00 m an der Dinkelstraße und einer Tiefe von rd. 30,00 m Richtung WA 27a,
- nordwestlich von WA 27a über die gesamte Breite des Baufeldes und mit einer Tiefe von 2,50 m.

5.5. Immissionsschutz

Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Grevenbroich-Kapellen und den daraus resultierenden Bebauungsplan K 25 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich I 'Wohn- und Mischgebiet Nord' " wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche sowohl für den Verkehrs- als auch für den Gewerbelärm das Ausmaß der Geräuschbelastung ermittelt (siehe Gutachten IFS - Ingenieurbüro für Schallschutz, 41468 Neuss 'Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme Grevenbroich-Kapellen', überarbeitete Fassung vom 18. Juli 2003) und gebietsbezogen geeignete Maßnahmen zur Schaffung von Wohnverträglichkeit in den lärmvorbelasteten Bereichen aufzeigt. Für Teilbereiche des Plangebiets wurden demnach differenzierte passive Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Mit Umsetzung der Planung sind vor dem Hintergrund einer veränderten Vermarktungssituation geringfügige Änderungen der Bebauungsstruktur einzelner Baugebiete vorgenommen worden. Die Auswirkungen auf den Immissionsschutz sind in den schalltechnischen Nachuntersuchungen von Mai 2004 bzw. vom 2. April 2007 des Büros IFS gutachterlich erfasst und im Zuge der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich umgesetzt worden.

Mit der nun vorliegenden 4. Änderung des Bebauungsplanes ist aus der der Mischgebiete in Allgemeine Wohngebiete ein erhöhter Schutzanspruch für die Nutzungen südöstlich der Straße 'Auf den Hundert Morgen' sicherzustellen. Ein erstes Gutachten hierzu lieferte nur

unbefriedigende Ergebnisse, insbesondere vor dem Hintergrund städtebaulich und gestalterisch unmaßstäblicher und damit nicht vertretbarer aktiver Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren räumlichen Übergang der geplanten Wohnbebauung zum südlichen Gehweg der Straße 'Auf den Hundert Morgen'. In einem folgenden Abstimmungstermin mit dem Gutachter und der Bezirksregierung Düsseldorf (Vertreter des ehemaligen StUA) am 13.09.2007 wurde dann eine Lösung aufgezeigt, wonach der mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderliche zusätzliche aktive Schallschutz vor Gewerbelärm idealer Weise nah am Emissionsort, also im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 27 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich III 'Gewerbegebiet Auf den Hundert Morgen' " realisiert werden soll und der Schutz vor Verkehrslärm nach wie vor über passive Schallschutzmaßnahmen an den straßenseitigen Fassadenseiten der Gebäude erfolgen kann.

Die gutachterliche Überprüfung dieses Lösungsansatzes ist in der „Schalltechnischen Untersuchung zur Entwicklungsmaßnahme Grevenbroich-Kapellen für die folgenden Bebauungspläne: - 4. Änderung K 25 - 1. Änderung K 26 - 1. Änderung K 27“ des Ingenieurbüros für Schallschutz IFS vom 25. Juni 2008 dokumentiert. Die gutachterlich vorgeschlagenen und mit der 1. Änderung des Bebauungsplans K 27 planungsrechtlich gesicherten aktiven Lärmschutzmaßnahmen in direktem Einwirkungsbereich der Gewerbeflächen, sind nach Beschluss der Änderung am 23.12.2009 bereits in Form einer Lärmschutzwand entlang der Straße ‚Auf den Hundert Morgen‘ umgesetzt worden.

Mit Umsetzung der neuen Planungsziele und vor dem Hintergrund des erhöhten Schutzanspruches eines Allgemeine Wohngebietes gegenüber Lärmimmissionen wurde auf Grundlage der vorgenannten Schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz IFS sowie des geänderten städtebaulichen Konzeptes eine aktuelle Bewertung der Lärmimmissionen vorgenommen. Die Ergebnisse der ergänzenden Untersuchung sind in der „Schalltechnischen Untersuchung zur 4. Änderung des Bebauungsplans K 25 in Grevenbroich“ des Ingenieurbüros PEUTZ Consult (Peutz Consult GmbH 13.10.2014) zusammengefasst.

Grundlage für die Berechnung bilden die im ursprünglichen Bericht des Ingenieurbüros IFS angesetzten Emissionspegel. Neben dem städtebaulichen Konzept für das Plangebiet und den bereits umgesetzten Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans K 27 wurde eine ergänzende Lärmschutzwand zum Schutz der privaten Freiflächen, mit einer Höhe von 3m, parallel zur Straße ‚Auf den Hundert Morgen‘ in die Berechnungen eingebunden. Hieraus wurden die Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes als Einzelpunktberechnungen gemäß RLS-90 auf Basis eines digitalen Simulationsmodells errechnet und gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete mit 55/45 dB(A) tags/nachts beurteilt.

Auf Basis der Daten und Belastungszahlen sind folgende Ergebnisse für den Bereich der 4. Änderung festzuhalten:

- Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen an den parallel zur Straße ‚Auf den Hundert Morgen‘ liegenden Fassaden vor. Mit dem Immissionsort 4 wurde ein Beurteilungspegel von 67 dB(A) tags ermittelt womit der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 entlang der Fassaden um bis zu 12 dB(A) überschritten wird.
- An den Fassaden entlang der HAUPTerschließung ‚Im Weizenfeld‘ werden die Orientierungswerte der DIN 18005 ebenfalls mit maximal errechneten Emissionswerten von 64 dB(A) tags um bis zu 9 dB(A) überschritten
- Für den Nachzeitraum wurden Beurteilungspegel zwischen 46,1 und 57,7 dB(A) nachts ermittelt, womit eine Überschreitung der Orientierungswerte von 1,1 bis 12,7 dB(A) gegeben ist.
- Die Immissionspegel in den geplanten Gartenbereichen liegen für das gesamte Plangebiet mit der städtebaulichen Planung und damit verbundenen Eigenabschirmung der Gartenbereiche über die geschlossene Straßenrandbebauung unter 60 dB(A). Damit

werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete tags um 5 dB(A) überschritten.

Vor dem Hintergrund dieser Ergebnisse werden zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse folgende Maßnahmen gutachterlich empfohlen und in die Festsetzungen und Hinweise der 4. Änderung des Bebauungsplanes K 25 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich I 'Wohn- und Mischgebiet Nord' " übernommen:

- Die südwestlichen, nordwestlichen, und nordöstlichen Gebäudefronten der Baugebiete WA 27a und WA 28a zur Straße ‚Auf den Hundert Morgen‘ und ‚Im Weizenfeld‘ sowie seitliche Giebelfronten bzw. Teile werden wegen der Emissionen dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 zugeordnet. Außenbauteile der betroffenen Fassadenseiten sind mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) von 40 dB nach DIN 4109 zu errichten sind.
- Das gesamte Plangebiet der 4. Änderung liegt aufgrund der Emissionen aus Verkehrslärm im Lärmpegelbereich II bis IV gemäß DIN 4109, so dass für sämtliche Fassadenseiten der Gebäude die Außenbauteile mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'w,res) von mindestens 30 dB zu errichten sind. Da Fenster, die der geltenden Energieeinsparverordnung (ENEV) entsprechen, im Allgemeinen die Anforderungen an die Schallschutzklasse 2 erfüllen und in Verbindung mit einer massiven Wand in der Regel bereits ein bewertetes Bauschalldämmmaß von $R'w = 35$ dB aufweisen, wird die Ausgestaltung der Gebäudefronten entsprechend dem Lärmpegelbereich II bis III nunmehr lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Sicherung des erforderlichen Bauschalldämmmaßes wird darüber hinaus empfohlen, beim Einbau der Fenster auf das Prüfzeugnis einer bauakustischen Eignungsprüfung zu achten.
- Die im Geltungsbereich der 4. Änderung gekennzeichneten Fassadenseiten oder Teile davon sowie seitliche Fassadenflächen bzw. Teile von rückwärtigen Fassaden sollte eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume vorgesehen werden, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei beschlossenen Fenstern sorgt.

Für die Außenbereiche als tagsüber genutzte Frei- und Gartenflächen wurden der Beurteilungspegel des Verkehrslärms zur Tageszeit (6:00 bis 22:00 Uhr) in 2,00 m Höhe zugrunde gelegt. Demnach ist zwar für die rückwärtigen Flächen im Geltungsbereich eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete zu verzeichnen, mit Werten von maximal 59,4 dB werden jedoch die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung BImSchV von 59 dB(A) für reine und allgemeine Wohngebiete nahezu eingehalten bzw. ist die geringfügige Überschreitung von 0,4 dB nicht mit einer relevanten Nutzungseinschränkung der rückwärtigen Hausgartenbereiche verbunden. In der Abwägung erscheinen daher aufwändige aktive Schallschutzmaßnahmen – ausgenommen die festgesetzten Lärmschutzwand im Baugebiet WA 28a - nicht gerechtfertigt, denn Maßnahmen in Form von weiteren Lärmschutzwällen und/oder -wänden ständen im Widerspruch zum städtebaulichen Gestaltungskonzept eines offenen Übergangs zu den angrenzenden Freiflächen.

Hinsichtlich Emissionen aus Gewerbelärm der nordwestlich angrenzenden geplanten gewerblichen Ansiedlungen wurde bereits mit der Errichtung einer Lärmschutzwand sowie der Lärmkontingentierung einzelner Gewerbegrundstücke im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes K 27 sichergestellt, dass im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes K 25 keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm auftreten. Weitergehende Festsetzungen zu Betriebslärm sind für den Bereich der 4. Änderung daher nicht erforderlich.

Mit den getroffenen Festsetzungen und Hinweisen zum Immissionsschutz sind die erhöhten Schutzansprüche aus der unter Kapitel 5.1 benannten Änderung zur Art der baulichen Nutzung sichergestellt, so dass ein Wohnen in gesunden Wohnverhältnissen im gesamten Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K 25 gewährleistet ist.

5.6. Redaktionelle Änderungen, Hinweise

Die dem früheren Mischgebiet MI 3 und mit der 4. Änderung den Wohnbauflächen WA 27a und WA 28a zugeordnete ehemalige private Stellplatzfläche ist in der 4. Änderung des Bebauungsplans als Gemeinschaftsgaragenanlage mit der Bezeichnung ‚GGa‘ festgesetzt. Zur Verdeutlichung des beabsichtigten Nutzungsziels als eine dem Allgemeinen Wohngebiet zugeordnete Fläche für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage wird die Bezeichnung ‚P priv.‘ zugunsten der Festsetzung einer Gemeinschaftsgaragenanlagen mit der Bezeichnung GGa geändert.

Im Bebauungsplan K 25 wurden bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Ausgestaltung und Anordnung von Werbeanlagen für die jeweiligen Mischgebietsbereiche getroffen. Vor dem Hintergrund des veränderten Nutzungsprofils sind Festsetzungen zu Werbeanlagen nicht mehr erforderlich.

6. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange für den gesamten Entwicklungsbereich Grevenbroich-Kapellen wurden im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung untersucht (Planungsbüro SELZNER 2012). Die den Änderungsbereich betreffenden Aussagen werden nachfolgend kurz zusammengefasst und auf Basis der mittlerweile veränderten Lebensraumausstattung des Änderungsbereiches fortgeschrieben.

Der Änderungsbereich stellt sich aktuell als Bauerwartungsland dar, das allseitig von im Bau befindlichen Gewerbe- und Wohnbauflächen umgeben ist. Im Südwesten grenzt außerdem ein Bereich an, der als öffentliche Grünanlage angelegt ist. Im Änderungsbereich selber besteht die Vegetation aus krautigen Ruderalfluren, wie sie für Sukzessionsstadien von Offenböden typisch sind. Gehölze kommen im Gebiet nicht vor.

Bodenbrütende Vogelarten: Für planungsrelevante Brutvogelarten der freien Feldflur ist ein Lebensraumpotential im Änderungsbereich nicht gegeben, da die Meidedistanzen dieser Arten zu Gebäuden und Straßen unterschritten werden (Feldlerche, Kiebitz, Grauammer, Rebhuhn, Wachtel). Möglicherweise sind jedoch ubiquitäre Vogelarten wie z. B. Bachstelze oder Goldammer anzutreffen, die die Brachflächen und Bodenlagerstätten des Plangebietes als Brutstätten zu nutzen wissen.

Eine Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist möglich, indem die Bauarbeiten außerhalb der Brutsaison begonnen werden, also im Zeitraum Oktober bis Februar. Ist dies nicht mit den Bauabläufen vereinbar, müsste über eine Begehung das Vorkommen von Brutvögeln überprüft werden. Würde im Rahmen dieser Begehung ein Vorkommen nachgewiesen, ist ein artenschutzrechtlich relevanter Eingriff nur durch das Aufschieben der Bauarbeiten bis zur Selbstständigkeit der Jungvögel zu erzielen.

Nachtkerzenschwärmer: Dieser Nachtfalter ist zumeist eine Art feuchter Hochstaudenfluren, kommt jedoch auch an Ruderalfluren der Böschungen und Brachen vor, wenn geeignete Raupenfutterpflanzen (Nachtkerze, Weidenröschen, Blutweiderich) sowie Nektarpflanzen für die adulten Tiere (Nelkengewächse, Lippenblütler, Schmetterlingsblütler) vorhanden sind. Das Vorkommen der Art ist für das Messtischblatt belegt (Tillmanns mdl.), im Änderungsbereich fand sie bis zur Baufeldfreimachung jedoch keine geeigneten Habitate. Seit der Verbrachung der Flächen muss das Vorkommen der Art jedoch grundsätzlich für möglich gehalten werden.

Die Art ist mobil und wenig standorttreu und kann schnell neue Populationen bilden, weswegen Bestandsfluktuationen typisch sind. Da der Änderungsbereich durch seine Lage und aufgrund des Mangels an Feuchtbiotopen nicht als optimaler Lebensraum gelten kann, sind artenschutzrechtliche Konflikte durch Tötung einzelner Individuen und die Beanspruchung potentieller Lebensstätten nicht absehbar (Hermann & Trautner 2011).

Fazit: Dem Vorhaben kann artenschutzrechtlich Unbedenklichkeit unter der Voraussetzung zugesprochen werden, dass Vermeidungsmaßnahmen bzgl. möglicherweise vorkommender Brutvogelarten Beachtung finden (Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachung).

7. Umweltbelange

Zu dem Bebauungsplan K 25 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich 1 'Wohn- und Mischgebiet Nord' " (Rechtskraft seit 12.08.2004) liegt ein Umweltbericht vor, der mit der 2. Änderung des BP K 25 fortgeschrieben wurde (Rechtskraft seit 20.12.2007). Für die vorliegende Änderung ist eine Umweltprüfung i.S. des § 2a BauGB nicht erforderlich, da das Bauleitplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt. Desgleichen entfällt die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Da die in § 1a Abs. 2 BauGB genannten Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Aspekt der Umweltvorsorge – dennoch in die Abwägung einzustellen sind, werden im Folgenden die umweltbezogenen Auswirkungen der Planung kurz beschrieben. Die Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG sind beachtlich (Kap. 5).

7.1. Lärmschutz

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch Verkehr und Gewerbe wurden in dem rechtskräftigen Bebauungsplan K 25 – 2. Änderung passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, indem eine Zuweisung verschiedener Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 erfolgte. Um betriebsbedingten Lärm zu verringern, erfolgte im Bereich umliegender Gewerbeflächen außerdem ein Ausschluss bestimmter Betriebsarten gemäß Abstandserlass, auch wurden dort Lärmkontingente in Form höchstzulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel zugewiesen.

Im Zusammenhang mit der Umwidmung von Misch- in Wohngebietsfläche erfolgte nun eine Aktualisierung der notwendigen Maßnahmen, wobei vor allem der mittlerweile geplante Lärmschutzschirm im Bereich des BP K 27 und in geringerem Maße auch die 3. Änderung des Bebauungsplans K 25 zu Veränderungen der lärmschutzrelevanten Rahmenbedingungen beitragen.

Für das Plangebiet ergeben sich aktuell folgende Änderungen (vgl. Kap. 4.7.):

- Die Abschnitte der Gebäudefronten, innerhalb derer Schalldämmmaße des Lärmpegelbereiches IV einzuhalten sind, werden neu abgegrenzt. Außenbauteile sind hier mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'_{w,res}) von 40 dB zu errichten.
- Die Ausgestaltung der Gebäudefronten im Lärmpegelbereich III wird nunmehr lediglich als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Demnach sind die betroffenen Fassaden mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'_{w,res}) von 35 dB zu errichten.
- In entsprechend gekennzeichneten Bereichen sollen Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Lüftung versehen werden.

Nach dem Lärmschutzgutachten der PEUTZ Consult GmbH (6.10.2014) sind die Immissionsprobleme, die infolge der erhöhten Schutzbedürftigkeit der Wohngebietsfläche entstehen, durch diese Maßnahmen in Verbindung mit den in den angrenzenden Bebauungsplänen vorgesehenen ausreichend gelöst.

Die nun auch im Geltungsbereich des benachbarten K 27 erforderlichen Festsetzungen des aktiven Lärmschutzes sind über die 1. Änderung des K 27 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich III 'Gewerbegebiet Auf den Hundert Morgen' " planungsrechtlich gesichert und bereits umgesetzt.

7.2. Grünordnung

Die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten mit einer GRZ von 0,4 anstelle von Mischgebieten mit einer GRZ von 0,6 lässt einen um mindestens 20% geringeren Versiegelungsumfang im Bereich der Wohnbauflächen erwarten. Zu einer Verbesserung der grünordneri-

schen Qualität trägt außerdem die Neuausweisung öffentlicher Grünflächen im Änderungsbereich bei.

Grünordnerische Festsetzungen des Bebauungsplans K 25 2. Änderung bezüglich der Gestaltung privater Grünflächen (Gehölzpflanzung auf 30% der Flächen) sowie der Begrünung privater Stellplatzanlagen (eine Baumpflanzung je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze) besitzen für den Änderungsbereich weiterhin Gültigkeit. Außerdem wird für die Neuausweisung öffentlicher Grünflächen eine entsprechende Festsetzung in die Planung aufgenommen.

7.3. Bodenschutz

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Bereich einer ehemaligen im Geltungsbereich der Änderungsplanung gelegenen Grünlandfläche Überschreitungen der Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) hinsichtlich der Metalle Nickel und Zink festgestellt. Zu einer Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV kam es dabei jedoch nicht. Eine Relevanz für die Planung ist nicht gegeben.

7.4. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone EIIIa des WG Hemmerden-Kapellen, so dass im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung eine besondere Schutzbedürftigkeit des Grundwassers besteht.

7.5. Denkmalschutz

Für den Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Grevenbroich-Kapellen wurden in den Jahren 2001 bis 2003 archäologische Untersuchungen durchgeführt (Büro für Prospektion 2003). Es stellte sich heraus, dass beidseitig der Straße 'Auf den Hundert Morgen' in der Nähe des Kreisverkehrs Talstraße eine mittelalterliche Siedlungsstätte identifiziert werden konnte. Der Erhaltungszustand des Fundplatzes war derart, dass eine bauliche Beanspruchung im Zuge der Planumsetzung des BP K25 nach fachgerechter Untersuchung und Dokumentation der Fundstelle als hinnehmbar bewertet wurde. Weitere Sondagen an anderer Stelle des Bebauungsplanes ergaben keine Fundplätze.

Im Geltungsbereich der Änderungsplanung wurden damals keine Untersuchungen vorgenommen, da die Oberflächenbegehung dort keine Verdachtsmomente ergeben hatte. Sollten jedoch im Rahmen der Bauarbeiten Auffälligkeiten auftreten, ist dies dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden.

7.6. Ortsbild

Die Planung sieht anstelle von zwei recht großen Mischgebietsflächen nun fünf vergleichsweise kleine Baufenster für Wohngebäude vor. Zudem wird die Geschossigkeit verringert und es sind nun lediglich Reihen- und Einfamilienhäuser zulässig. Insgesamt resultiert daraus eine feinere Körnung des Plangebietes mit einem größeren Grünflächenanteil. Eine Fernwirkung ist mit diesen Änderungen nicht verbunden, das städtebauliche Konzept wird insgesamt nicht relevant verändert.

7.7. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Gegenüber der rechtskräftigen Planung der 2. Änderung des Bebauungsplanes K 25 sind mit der nun anstehenden 4. Änderung keine nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden.

8. Kenndaten der 4. Änderung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes K 25 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich I 'Wohn- und Mischgebiet Nord' " werden 6.058 m² Mischgebietsflächen der ehemaligen Baugebiete MI 2 (2.817 m²) und MI 3 (2.682 m²) inklusive die dem Mischgebiet MI 3 zugeordnete private Stellplatzfläche (559 m²) in Flächen für Allgemeine Wohngebiete mit den Baugebietsbezeichnungen WA 27a, WA 27b, WA 28a und WA 28b sowie eine den Gebieten WA 27a und WA 28a zugeordnete Fläche für Gemeinschaftsgaragen umgewandelt.

Aus der veränderten Planung ergeben sich folgende neue Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans K 25 Teilbereich I „Wohn- und Mischgebiet Nord“ nach Art der baulichen Nutzung:

Flächen nach Nutzung		Größe in m ²	%
WA	Wohnbauflächen (§ 1 Absatz 2 Nr. 3 BauNVO)	5.693	78,6 %
	Verkehrsflächen	1.001	13,8 %
V	Verkehrsflächen besonderer Nutzung	181	2,5 %
	Grünflächen	365	5,0 %
GESAMTFLÄCHEN		7.241	100,0 %

9. Kosten, Finanzierung und Durchführung der 4. Änderung

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K 25 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich I 'Wohn- und Mischgebiet Nord' " entstehen der Stadt Grevenbroich keine zusätzlichen Kosten, die nicht über die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Grevenbroich-Kapellen abgedeckt sind.