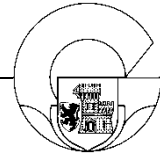


Begründung zum Bebauungsplan Nr. G 213



"Karl-Arnold-Straße / Gustav-Stresemann-Straße"

Ortsteil Südstadt

Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan Nr. G 213
"Karl-Arnold-Straße / Gustav Stresemann-Straße"
Ortsteil Südstadt

Begründung
Textliche Festsetzungen und Hinweise

12.05.2016

Dem Bebauungsplan Nr. G 213 "Karl-Arnold-Straße / Gustav Stresemann-Straße" - Ortsteil Südstadt wird gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), folgende Begründung beigegeben:

1	Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	1
3	Vorhandene und umgebende Situation, planungsrechtliche Vorgaben	2
3.1	Darstellungen im Flächennutzungsplan	3
3.2	Festsetzungen des Landschaftsplanes	3
4	Ziele der Raumordnung und sonstige Fachplanungen	4
4.1	Ziele der Raumordnung	4
4.2	Sonstige Fachplanungen	5
5	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
6	Konzeption	5
7	Inhalt des Bebauungsplanes	6
7.1	Art der baulichen Nutzung	6
7.2	Maß der baulichen Nutzung	6
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	6
7.4	Zufahrten und ruhender Verkehr, ÖPNV-Anbindung	6
7.5	Ver- und Entsorgung	7
7.6	Leitungen, Grundwasser-Messstellen	7
7.7	Richtfunktrasse	7
7.8	Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	7
7.9	Altlasten	7
7.10	Kampfmittel	8
7.11	Boden	8
7.12	Oberflächen- und Grundwasser	8
8	Immissionsschutz	8
8.1	Nullvariante - Verzicht auf die geplanten Baumaßnahmen	9
8.2	Aktive Schallschutzmaßnahmen	10
8.3	Passive Schallschutzmaßnahmen	13
8.4	Sonstige planerische Maßnahmen	13
8.5	Fazit	14
8.6	Stationäre Geräte im Außenbereich	15
9	Störfallschutz	16
10	Bergbauliche Verhältnisse	16
11	Örtliche Bauvorschriften	16
11.1	Dächer und Dachneigungen	16
11.2	Freiflächen	17
11.3	Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)	17

12	Belange von Natur und Landschaft	17
13	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	18
14	Kosten, Finanzierung, Durchführung	18
15	Bilanzierung (Flächen).....	18
16	Bodenordnung	18
17	Hinweise	18

1 Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße, den dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden planerischen Zielsetzungen und der integrierten räumlichen Lage soll das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Folgende Anwendungsvoraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB sind gegeben:

Das Plangebiet ist bereits überplant und bebaut. Durch den Bebauungsplan werden bis auf einige neue Stellplätze keine Grün- und Freiflächen überplant, da vor allem die Aufstockung der bereits gebauten Wohngebäude planungsrechtlich gesichert wird. Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen eine Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von insgesamt ca. 2.100 m² zu. Diese liegt deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Weiterhin liegen für eine Beeinträchtigung von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäischen Vogelschutzgebieten im Sinne des BNatSchG keine Anhaltspunkte vor.

Aufgrund der Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB gelten die folgenden Vereinfachungen für die Durchführung des Planverfahrens:

- Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.
- An Stelle der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB kann die Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gewährt werden.
- Eine Umweltprüfung inklusive eines Umweltberichtes ist nicht obligatorisch.
- Eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.
- Eine Planüberwachung gemäß § 4c BauGB muss nicht durchgeführt werden.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans G 213 "Karl-Arnold-Straße/ Gustav-Stresemann-Straße" befindet sich in der Grevenbroicher Südstadt. Das Plangebiet grenzt im Norden an die Gustav-Stresemann-Straße und an die Karl-Arnold-Straße. Die östliche Grenze bildet die Walter-Rathenau-Straße sowie die Flurstücksgrenze zwischen den Flurstücken Nr. 390 und Nr. 391. Im Süden begrenzt die Autobahn 540 (Flurstück Nr. 707) das Plangebiet. Westlich wird das Plangebiet durch die Wendeanlage der Karl-Arnold-Straße begrenzt. Das Plangebiet weist insgesamt eine Größe von ca. 1,1 ha auf.

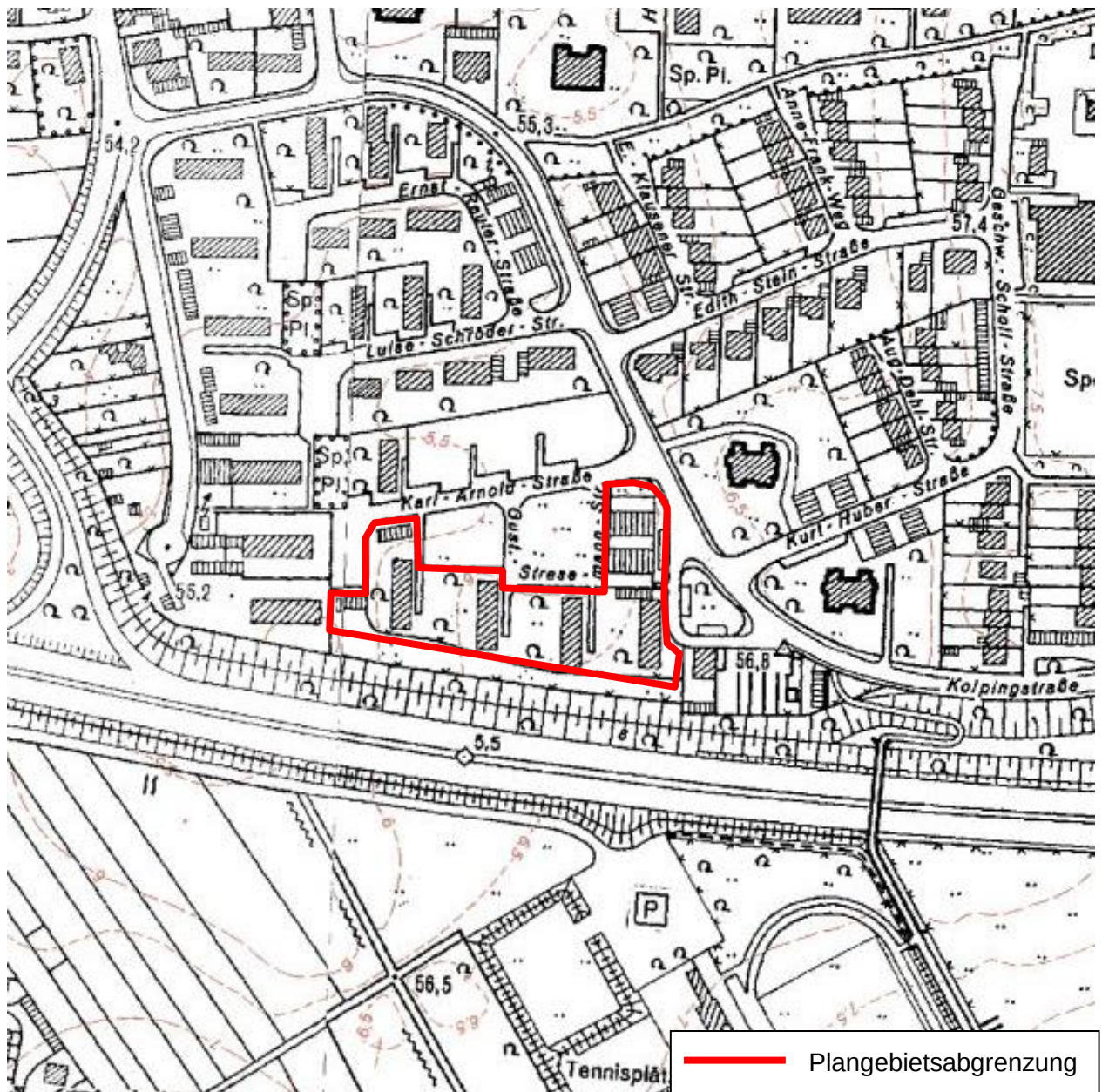


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 213 "Karl-Arnold-Strasse / Gustav Stresemann-Strasse"

3 Vorhandene und umgebende Situation, planungsrechtliche Vorgaben

Im Plangebiet befinden sich vier Wohngebäude, diesen zugeordnete Garagen und Stellplätze sowie weitere Nebenanlagen wie z. B. Wäscheplätze und Erschließungswege zu den Wohngebäuden. Die Freiflächen zwischen den Wohngebäuden werden von zahlreichen Laub- und Nadelbäumen geprägt.

In der näheren Umgebung befinden sich ebenfalls überwiegend Wohngebäude, die zum Teil mit maximal 10 Geschossen deutlich höher als die Gebäude im Plangebiet ausfallen. Im Nahbereich des Plangebietes finden sich jedoch auch zwei- bis dreigeschossige Hausgruppen, die sich in privatem Eigentum befinden.

Das Plangebiet weist keine größeren Geländeversprünge auf und ist weitgehend eben. Ausgehend von einer Höhe von rund 55,5 m ü NHN im Bereich der Karl-Arnold-Straße steigt das Gelände leicht in südöstliche Richtung um rund 1,0 m auf 56,5 m ü NHN an. Südlich des Plangebietes verläuft die Trasse der Autobahn 540 sowie ein mit Bäumen und Sträuchern bewachsener Lärmschutzwall.

3.1 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Grevenbroich wird das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Diese FNP-Darstellung entspricht der heutigen sowie der zukünftigen Nutzung.

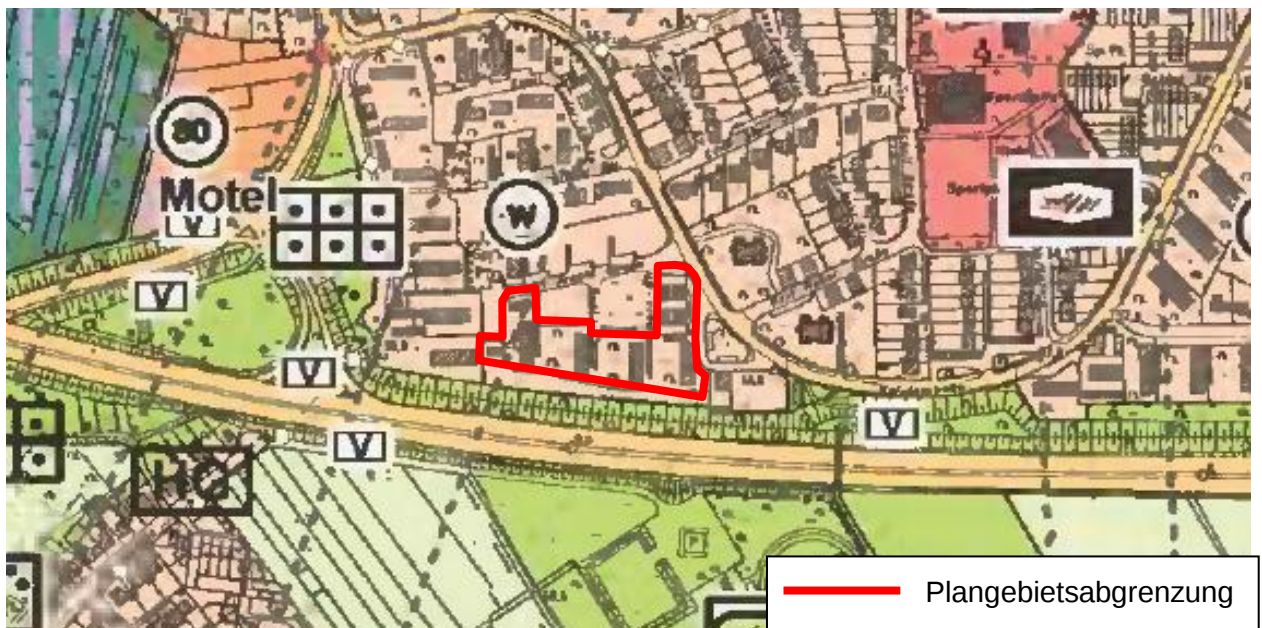


Abb. 2: Darstellung im wirksamen FNP der Stadt Grevenbroich

3.2 Festsetzungen des Landschaftsplanes

Der rechtsverbindliche Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt VI - Grevenbroich/ Rommerskirchen, enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans keine Festsetzungen oder sonstige relevante Aussagen.

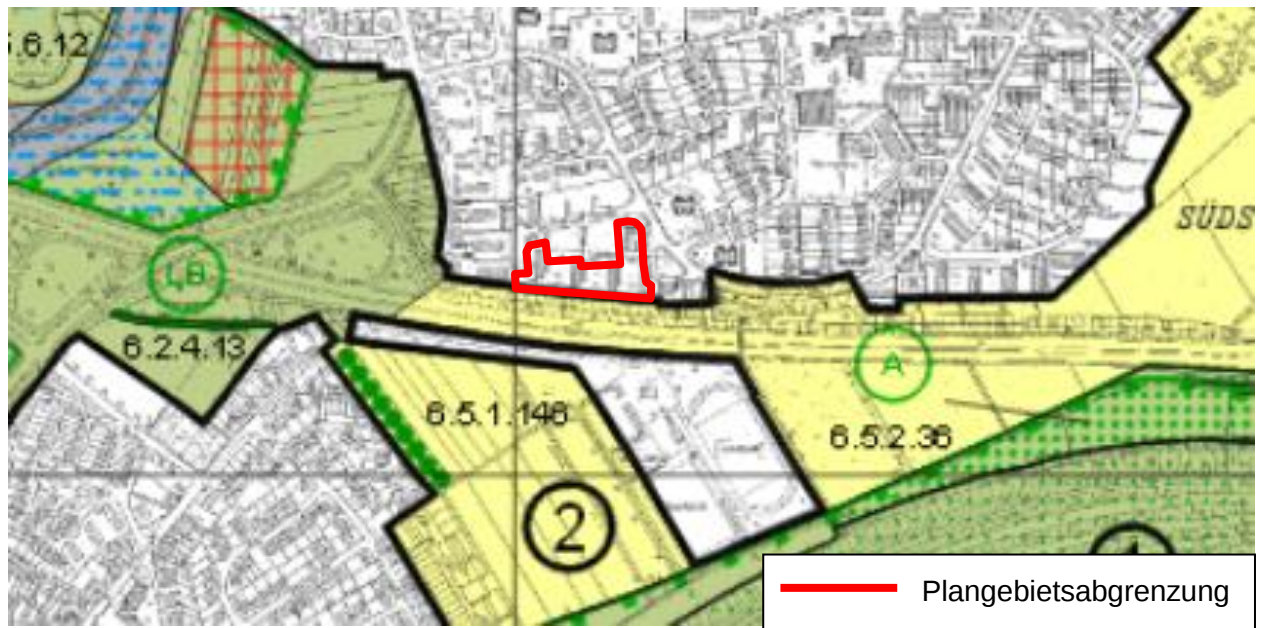


Abb. 3: Auszug aus dem Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss

4 Ziele der Raumordnung und sonstige Fachplanungen

4.1 Ziele der Raumordnung

Die Darstellung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung erfolgt im Gebiet der Stadt Grevenbroich durch den Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99, Blatt L 4904 Mönchengladbach). Der Gebietsentwicklungsplan stellt das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung.

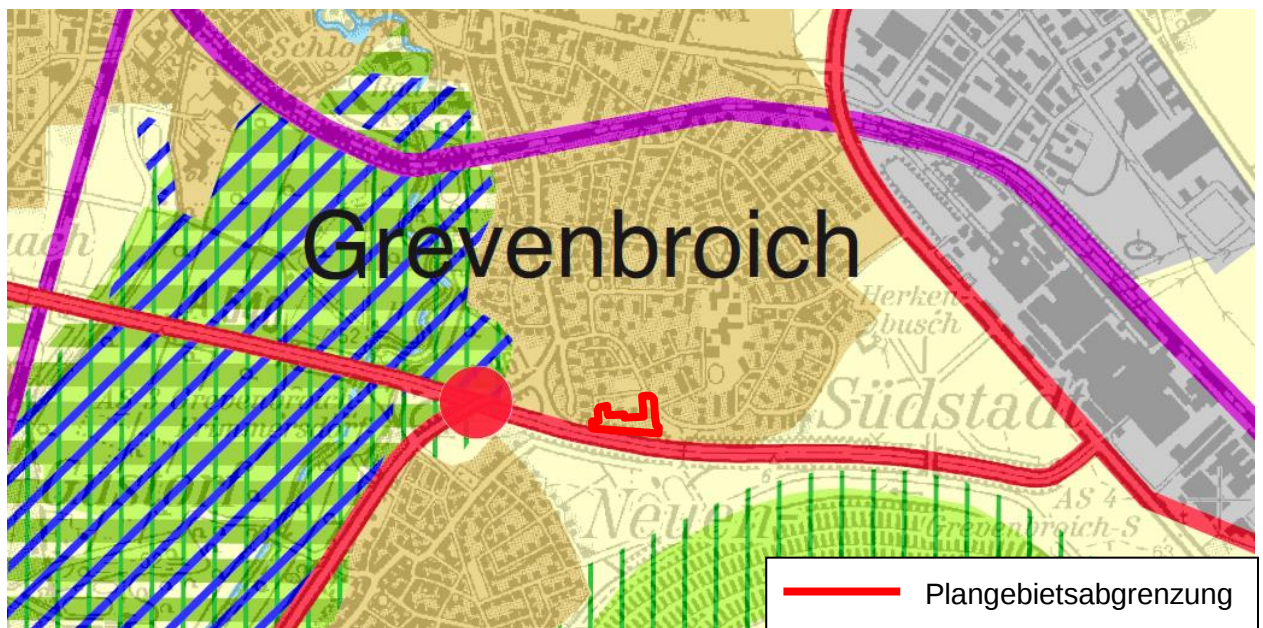


Abb. 4: Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf

4.2 Sonstige Fachplanungen

Sonstige Planungsabsichten anderer Behörden oder Träger öffentlicher Belange, die der gemeindlichen Planung innerhalb des Plangebiets entgegenstehen, sind nicht bekannt.

5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen eines Pilotprojektes will der Grundstückseigentümer einen Teil der im südlichen Stadtgebiet gelegenen Bestandsimmobilien energetisch und gebäudetechnisch sanieren. Das Pilotprojekt umfasst vier in den 1970er Jahren gebaute Wohngebäude. Im Zusammenhang mit diesen Sanierungsmaßnahmen ist auch eine Aufstockung der viergeschossigen Gebäude um ein zusätzliches Staffelgeschoss vorgesehen. Je Gebäude sind drei zusätzliche Wohneinheiten geplant, so dass insgesamt zwölf neue Dachwohnungen realisiert werden können. Durch die neuen Wohnungen im Staffelgeschoss kann der Wohnstandort nachhaltig gestärkt und gesichert werden. Zudem sollen die baulichen Anlagen insgesamt aufgewertet und neu gestaltet werden. Im Zusammenhang mit den bereits bestehenden baulichen Anlagen kann durch die geplante Aufstockung auf einer versiegelten Fläche eine freiraumschonende innerörtliche Nachverdichtung gewährleistet werden. Ziel des Bebauungsplans "Nr. G 213 "Karl-Arnold-Straße / Gustav Stresemann-Straße" ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die geplante Aufstockung.

Folgende Ziele werden weiterhin verfolgt:

- Vermeidung der Bebauung von Freiflächen durch die Aufstockung bestehender Gebäude
- Vermeidung von CO₂-Emissionen durch eine verbesserte Wärmedämmung und weitere technische Maßnahmen zur Reduktion des fossilen Primärenergieverbrauchs
- Gestalterische und technische Verbesserung der Gebäude, Steigerung des Wohnwertes
- Berücksichtigung der Artenschutzbelange sowie sonstiger Umweltbelange

Für das Plangebiet besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Da die geplante Aufstockung nicht auf der Grundlage von § 34 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt werden kann, ist für die Realisierung des Pilotprojektes daher die Aufstellung eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

6 Konzeption

Wie bereits erläutert, sollen mehrere in der Südstadt zwischen der Karl-Arnold-Straße, der Gustav-Stresemann-Straße, der Walter-Rathenau-Straße und der BAB 540 gelegene Bestandsimmobilien energetisch und gebäudetechnisch saniert werden. Neben der Sanierung sollen zur Steigerung des Wohnwertes die Gebäude auch mit neuen Aufzüge ausgestattet werden. Die heute viergeschossigen Gebäude mit Flachdach sollen zudem um ein zusätzliches Staffelgeschoss aufgestockt werden. Je Gebäude sind hier drei zusätzliche Wohnungen mit nach Westen ausgerichteten Dachterrassen geplant. Für die neuen Dachwohnungen sind insgesamt zwölf neue Stellplätze erforderlich, die innerhalb des Plangebietes angelegt werden sollen. Die Erschließung der Gebäude ist bereits heute gesichert. Zusätzliche öffentliche Erschließungsanlagen sind nicht erforderlich.

7 Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Um Beeinträchtigungen der bestehenden und neuen Wohnnutzungen auszuschließen, sind die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) kein Bestandteil des Bebauungsplans. Zudem entsprechen die genannten Nutzungen nicht dem Gebietscharakter und sind funktional, gestalterisch und vor allem auch aus verkehrlicher Sicht nicht in das Plangebiet integrierbar.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundzahl (GRZ) und die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. Die festgesetzte Grundzahl (GRZ) beträgt 0,4, entspricht somit den Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO und bedarf deshalb keiner zusätzlichen städtebaulichen Begründung. In der Planzeichnung werden weiterhin die maximal zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. In Anlehnung an die Bebauung in der näheren Umgebung und um den städtebaulichen Maßstab in der näheren Umgebung einzuhalten sind zukünftig innerhalb des Plangebietes maximal 5 Geschosse zulässig.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO definiert. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich am heutigen Bestand, berücksichtigen die neuen Aufzugsschächte und weisen jeweils eine Größe von 15 x 35 m auf. Eine Bauweise wurde nicht festgesetzt, da die überbaubaren Flächen eine Länge von maximal 35 m aufweisen und somit der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechen. Deshalb sind hier auch keine zusätzlichen Regelungen im Hinblick auf die Bauweise erforderlich.

7.4 Zufahrten und ruhender Verkehr, ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen und wird durch die Karl-Arnold-Straße, die Gustav-Stresemann-Straße und vor allem die Kolpingstraße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Kolpingstraße mündet in die klassifizierte Neuenhausener Straße (L 361), die im weiteren Verlauf in Richtung Norden in die Grevenbroicher Innenstadt führt. Auf der Höhe der Anschlussstelle 3 „Frimmersdorf“ quert die Neuenhausener Straße auch die südlich gelegene Autobahn 540 Jüchen - Grevenbroich.

ÖPNV-Anbindung

Östlich des Plangebietes liegt in der Kolpingstraße die Haltestelle „Bischof-Nettekoven-Straße“. Diese wird von mehreren lokalen Buslinien angefahren, die die Südstadt mit der Innenstadt und dem Bahnhof verbinden. Durch mehrere Regionalbahnlinien ist die Stadt Grevenbroich mit mehreren benachbarten Städten (u. a. Neuss und Köln) im Taktverkehr verbunden.

Garagen und Stellplätze

Im Plangebiet wurden für die Mieter der Bestandsgebäude bereits 50 Garagen und weitere Stellplatzflächen errichtet. Diese werden im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzt. Um die vorhandenen Freiflächen zu sichern, wird festgesetzt, dass weitere untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Des Weiteren wird festgesetzt, dass Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Stellplätze (ST) zulässig sind. Auch Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Garagen (GA) errichtet werden. Durch diese Festsetzungen soll eine fortschreitende Bebauung und Versiegelung der gebietsinternen Grün- und Freiflächen vermieden werden.

7.5 Ver- und Entsorgung

In der Karl-Arnold-Straße, der Gustav-Stresemann-Straße sowie der Walter-Rathenau-Straße befinden sich bereits verlegte Mischwasserkanäle. Die sonstigen Netze für die Telekommunikation, für die Energie- (Elektrizität und Erdgas) und die Trinkwasserversorgung sind ebenfalls in den angrenzenden Straßenräumen verlegt und können je nach Bedarf ausgebaut werden.

7.6 Leitungen, Grundwasser-Messstellen

Innerhalb des Plangebietes liegen bereits verlegte Hausanschlüsse, die ggf. im Zuge der geplanten Baumaßnahmen verlegt werden müssen. Sonstige überörtliche Leitungstrassen und/oder Grundwasser-Messstellen finden sich nicht im Plangebiet. Nördlich des Plangebietes im Bereich der Ernst-Reuter-Straße liegt die Grundwasser-Messstelle Nr. 289178710, die vom Erftverband unterhalten wird.

7.7 Richtfunktrasse

Das Plangebiet wird durch eine Richtfunktrasse gequert. Um die Funktionen dieser Richtfunktrasse nicht zu stören, dürfen entlang der in der Planzeichnung eingetragenen Trasse geplante Gebäude/ Baukonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 39 m nicht überschreiten. Auch Baukräne und sonstige Konstruktionen wie z. B. Baugerüste dürfen nicht in die Richtfunktrasse hineinragen.

7.8 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets sind keine in der Denkmalliste der Stadt Grevenbroich eingetragenen Baudenkmäler vorhanden und keine archäologischen Fundstellen bekannt. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf mögliche Bodendenkmäler hingewiesen.

7.9 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. G 213 sind keine Bodenverunreinigungen bekannt. Die Flächen wurden in der Vergangenheit ausschließlich für die heutigen Wohnnutzungen und davor vermutlich landwirtschaftlich genutzt, so dass Bodenbelastungen durch frühere gewerbliche Nutzungen nicht zu erwarten sind.

7.10 Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Kampfmittel oder Blindgängereinschlagstellen bekannt. Sollte bei Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hinweisen oder verdächtige Gegenstände beobachtet werden, sind die Arbeiten einzustellen und die städtischen Ordnungsbehörden oder die Polizei sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

7.11 Boden

Die im Plangebiet vorhandenen Böden sind aufgrund der vor ca. 40 Jahren erfolgten Wohnbebauung sowie der Baumaßnahmen für den Autobahnbau anthropogen überformt. Von den Baugrundeigenschaften sind die Bodenverhältnisse aufgrund der in den 1970er Jahren vorgenommenen Auffüllungen und Verdichtungen für die Aufstockung der vorhandenen Bebauung grundsätzlich geeignet.

7.12 Oberflächen- und Grundwasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer.

Rund 1.000 m westlich des Plangebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung die Erft. Die größtenteils bewaldeten Flächen (Grevenbroicher Stadtwald) entlang des Flusslaufes weisen den Status von vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten auf. Aufgrund der großen Entfernung zum Plangebiet sind keine Auswirkungen der geplanten Aufstockung auf das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet zu erwarten.

Das Plangebiet liegt im Grundwassereinzugsgebiet der Erft (DENW_274_02). Laut Unterlagen der LANUV NRW liegt der Grundwasserkörper (GWK) 274_02 in der Niederrheinischen Bucht, einem im Tertiär entstandenen Senkungsfeld. Durch die Entwässerung der Braunkohlegruben ist der quartäre Grundwasserleiter beeinflusst. Die durch die Einleitung von Sumpfungswasser gestützte Wasserführung der Erft trägt zum Erhalt von hier in der Talaue liegenden Mooren bei. Grundwasseranschluss hat die Erfttalaue erst wieder ab dem Stadtteil Wevelinghoven.

Das bereits bebaute Plangebiet hat keinen relevanten Einfluss auf die Grundwasserneubildungsrate. Durch die geplante Aufstockung ergeben sich an der bestehenden Bebauung sowie am heutigen Freiflächenanteil keine wesentlichen Änderungen.

8 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Dies betrifft vor allem auch den Lärmschutz. Aufgrund der im Plangebiet bestehenden Lärmvorbelastungen, wurde im Rahmen des Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (Verf.: TÜV NORD Systems GmbH & Co. KG, Gutachten Geräuschemissionen und -immissionen durch Straßenverkehr am Bauvorhaben an der Karl-Arnold-Straße in Grevenbroich, Essen, 11.03.2016).

In vorbelasteten Gebieten können die Werte der DIN 18005 generell oft nicht eingehalten werden. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zeigt sich auch in diesem Fall, dass im Plangebiet die Orientierungswerte der DIN 18005 (tags 55 dB(A)/ nachts 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete) zum Teil deutlich überschritten werden. Die Überschreitungen der

schalltechnischen Orientierungswerte werden im Bereich der südlichen, westlichen und östlichen Gebäudefassaden und der Außenbereiche sowohl im Beurteilungszeitraum Tag als auch im Beurteilungszeitraum Nacht durch den Straßenverkehrslärm der A 540 verursacht. Auf den Freiflächen im südlichen Plangebiet sind Beurteilungspegel von tags 56 dB(A) und nachts 50 dB(A) zu erwarten.

Demnach werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete auf den Freiflächen zur Tageszeit um bis zu 1 dB(A) und nachts um bis zu 5 - 6 dB(A) überschritten. Legt man die Orientierungswerte für ebenfalls zum Wohnen geeignete Mischgebiete (tags 60 dB(A)/ nachts 50 dB(A)) zu Grunde, werden die MI-Orientierungswerte auf den Freiflächen tags um 4 dB(A) unterschritten und in der Nachtzeit eingehalten.

Aufgrund der geringeren Abschirmwirkung des bestehenden 5 m hohen Lärmschutzwalls sind jedoch vor den Fenstern in den oberen Geschossen höhere Überschreitungen der Orientierungswerte festzustellen, da hier im Bereich des geplanten Staffelgeschosses Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) ermittelt wurden. Die MI-Orientierungswerte werden demnach zur Tageszeit um bis zu 8 dB(A) überschritten. Daher sind hier im Rahmen eines Schallschutzkonzeptes Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Zur Erarbeitung eines Schallschutzkonzeptes stehen grundsätzlich folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Nullvariante, d. h. grundsätzlicher Verzicht auf das Pilotprojekt (energetische Sanierung und/ oder Aufstockung)
- Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand, -wall entlang der A 540)
- Passive Schallschutzmaßnahmen (Verbesserung der Schalldämmung der Außenbauteile und Einbau von Lüftungsanlagen)
- Sonstige planerische Maßnahmen (Schutz der Außenwohnbereiche, Einhalten von Mindestabständen, Grundrissorientierung der schutzwürdigen Nutzungen etc.)

Die unterschiedlichen Möglichkeiten sowie die damit verbundenen Vor- und Nachteile werden nachfolgend erläutert.

8.1 Nullvariante - Verzicht auf die geplanten Baumaßnahmen

Die vier Bestandsgebäude sollen energetisch und gebäudetechnisch saniert werden. Neben der Sanierung der Außenfassaden sollen die Gebäude u. a. erstmalig mit Aufzügen ausgestattet werden. Zudem soll die Heizenergie auf Geothermie mit Wärmepumpe umgewandelt werden.

Im Zusammenhang mit der energetischen und gebäudetechnischen Sanierung ist im Rahmen des Pilotprojektes auch eine Aufstockung der viergeschossigen Gebäude um ein zusätzliches Staffelgeschoss vorgesehen. Je Gebäude sind drei zusätzliche Wohneinheiten geplant, so dass im Plangebiet insgesamt zwölf zusätzliche Wohneinheiten errichtet werden können.

Ein Verzicht auf die energetische und gebäudetechnische Sanierung wäre aus immobilienökonomischer Sicht fatal, da die mittlerweile rund 45 Jahre alten Wohngebäude ohne die anstehenden Investitionen in die Energie- und Gebäudetechnik mittelfristig nicht mehr den erforderlichen Qualitätsstandards entsprechen und aufgrund einer ausbleibenden Nachfrage nicht mehr kostendeckend vermietet werden könnten. Auf lange Sicht wäre ein Abriss der Gebäude nicht zu vermeiden. Würde man hingegen auf die Aufstockung verzichten und nur die energetische und gebäudetechnische Sanierung durchführen, wirkt sich dies sehr ungünstig auf

die Projektfinanzierung aus, da die im Rahmen des Pilotprojektes entstehenden Kosten lediglich auf die bereits vorhandenen Wohneinheiten umgelegt werden könnten. Vor allem bei den Kosten für die neuen Aufzüge würde dies zu einer deutlichen Kostensteigerung je Wohneinheit führen. Neben den genannten Gründen der Projektfinanzierung und -abwicklung sprechen aber auch stadtfunktionale und städtebauliche Gründe für die geplante Aufstockung, da an einem gut erschlossenen und integrierten Standort mit einem überschaubaren Aufwand kurzfristig neue und hochwertige Wohnungen geschaffen werden können.

8.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zu den aktiven Schallschutzmaßnahmen gehören Maßnahmen an der Schallquelle wie z. B. der Einbau von offenporigen Straßenbelägen oder auch Schutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg wie z. B. Schallschutzwälle, -wände oder sonstige Einhausungen. Aktive Schallschutzmaßnahmen haben generell Vorrang vor passiven Schallschutzmaßnahmen, da durch diese die jeweilige Lärmbelastung unmittelbar an der Lärmquelle bekämpft werden kann.

Der Straßenbelag der A 540 ist auf der Höhe des Plangebietes heute in einem eher schlechten Zustand und sollte langfristig saniert werden. Es ist jedoch nicht bekannt, ob bei der A 540 in absehbarer Zeit offenporige Straßenbeläge eingebaut werden können. Die Verlegung neuer offenporiger Fahrbahnbeläge hätte als weitere aktive Schallschutzmaßnahme grundsätzlich positive Auswirkungen auf die Schallsituation, kann mangels konkreter Planungen aber zumindest derzeit nicht verbindlich in die Schallschutzüberlegungen eingestellt werden.

Des Weiteren wurde bereits in der Vergangenheit zwischen der A 540 und der nördlich gelegenen Wohnbebauung ein ca. 5 m hoher Lärmschutzwall angeschüttet, der sich vollständig auf dem Autobahngrundstück befindet.

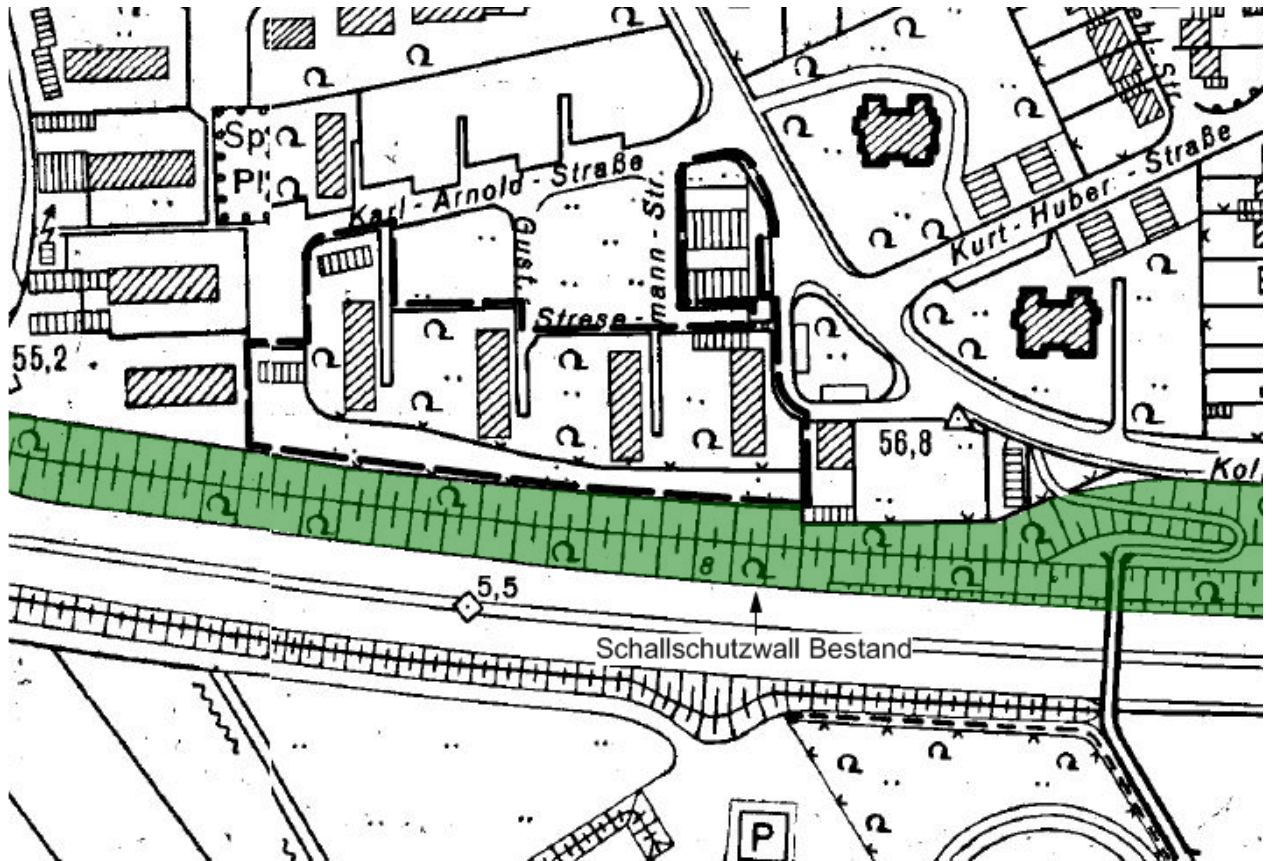


Abb. 5: Lage des bestehenden Schallschutzwalles nördlich der A 540

Im Zusammenhang mit den vorliegenden Planungen wurde auch eine Erhöhung bzw. Aufstockung des vorhandenen Lärmschutzwalles erwogen. Um eine relevante Pegelminderung durch eine Aufstockung zu bewirken, müsste der bestehende Wall auf einer Länge von ca. 500 m aufgestockt werden. Diese reicht deutlich über die Plangebietsgrenzen hinaus. Zudem müsste die Höhe des Schallschutzwalles für eine relevante Pegelminderung deutlich angehoben werden. Um die Orientierungswerte für WA-Gebiete von 55 dB(A) tagsüber einhalten zu können, müsste gemäß den Berechnungen des Schallgutachters die Oberkante (Krone) des Schallschutzwalles von derzeit rund 5 m um weitere 7 m auf insgesamt 12 m erhöht werden. Die Höhe eines derart ertüchtigten Schallschutzbauwerkes in Relation zur angrenzenden Bebauung verdeutlicht der nachfolgende Schemaschnitt. In diesem ist ergänzend zum vorhandenen Schallschutzwall ein insgesamt 12 m hohes Schallschutzbauwerk dargestellt.

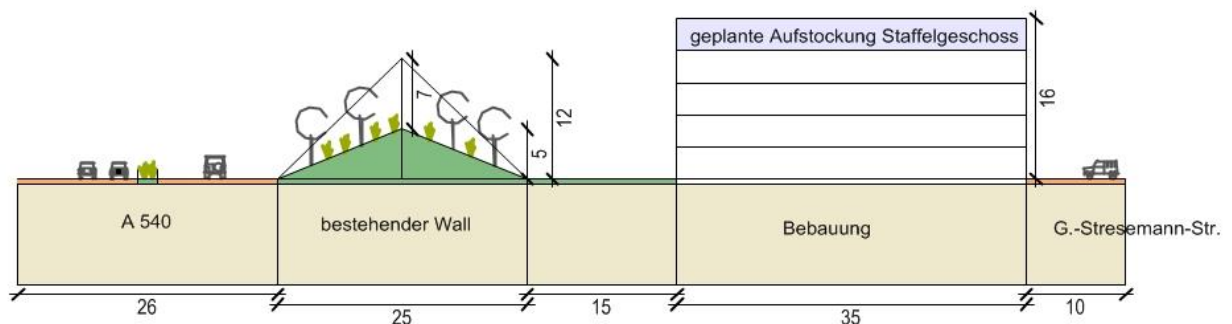


Abb. 6: Schemaschnitt im Bereich der Karl-Arnold-Straße/ Gustav-Stresemann-Straße

Durch die Errichtung dieses 12 m hohen Schallschutzelementes könnten zwar die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete zumindest tagsüber eingehalten werden. Gleichwohl hätte ein derart hohes Schallschutzbauwerk weitreichende rechtliche, technische, finanzielle und gestalterische Konsequenzen zur Folge.

Das Schallschutzbauwerk müsste in Gänze auf den im Eigentum des Trägers der Straßenbaulast befindlichen Grundstücken errichtet werden. Dies setzt den Erwerb der Flächen für das Schallschutzbauwerk, oder eine sonstige verbindliche vertragliche Regelung mit dem derzeitigen Grundstückseigentümer voraus. Das Schallschutzbauwerk müsste zudem um insgesamt 300 m über die südliche Geltungsbereichsgrenze hinaus verlängert werden, da ansonsten keine wirksame Reduktion der Schallimmissionen erreicht werden könnte. Weiterhin müsste im Fall einer Anschüttung eines 12 m hohen Schallschutzwalles die bestehende Vegetation vollständig gerodet werden. Wird statt eines Walles eine 7 m hohe Schallschutzwand errichtet, ist für die Gewährleistung der Standsicherheit der Bau von Fundamenten und sonstigen Befestigungseinrichtungen erforderlich, so dass auch in diesem Fall die vorhandene Vegetation weitgehend entfernt werden müsste. Des Weiteren ist der finanzielle Aufwand für die Erhöhung des Schallschutzwalles beträchtlich. Geht man von einer erforderlichen Länge der Schallschutzwand von insgesamt ca. 500 m aus, muss überschlägig kalkuliert mit Kosten von ca. 1.400.000,00 € für die Errichtung der Schallschutzwand (Annahme: 400,00 € je Quadratmeter Schallschutzwand ohne Projektierungskosten, Grunderwerb und Mehrwertsteuer) gerechnet werden. Umgelegt auf die geplanten zwölf neuen Wohneinheiten würden demnach für jede neue Wohneinheit Kosten von ca. 116.000,00 € für aktive Schallschutzmaßnahmen anfallen. Dieser Betrag liegt über den Baukosten der einzelnen Wohneinheiten.

Um auch in der Nachtzeit die Orientierungswerte für WA-Gebiete von (45 dB(A) einhalten zu können, müsste die bestehende Wallkrone sogar um 10 m auf rund 15 m erhöht werden. Diese Höhe würde fast schon der Höhe der um das Staffelgeschoss aufgestockten Wohngebäude entsprechen.

8.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Als passiver Schallschutz werden Vorkehrungen an den beschallten baulichen Anlagen bezeichnet. Dies trifft z. B. beim Einbau von Lärmschutzfenstern oder bei der Dämmung von Außenfassaden zu. Durch passive Schallschutzmaßnahmen können Innenräume effektiv vor Schallimmissionen geschützt werden. Nachteilig ist hingegen die fehlende Schutzwirkung der ebenfalls von Schallimmissionen betroffenen Freibereiche. Darüber hinaus sind z. B. Lärmschutzfenster nur im geschlossenen Zustand wirksam und verlieren im geöffneten oder gekippten Zustand, z. B. zum Lüften in den Nachtstunden, zumindest teilweise ihre Schutzwirkung. Deshalb können zusätzliche fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen erforderlich sein, um die erforderlichen Innenschallpegel sicher gewährleisten zu können. Die Dimensionierung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfolgt gemäß DIN 4109.

Im vorliegenden Fall sind vor allem die südlichen, z. T. aber auch die östlichen und westlichen Fassaden von den Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen. Die hier gelegenen Innenräume können durch passive Maßnahmen gut geschützt werden. Danach sind im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss der vier Wohnhäuser im Bereich der südlichen Gebäudefassaden maximal Fenster der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 (Lärmpegelbereich III) erforderlich. Fenster der Schallschutzklasse 3 (Lärmpegelbereich IV) sind ab dem 2. Obergeschoss notwendig. Innerhalb des Lärmpegelbereiches V liegt nur eine Südfassade im geplanten Staffelgeschoss (4. OG). Dies betrifft das aus östlicher Sicht zweite Gebäude. Hier sind Fenster der Schallschutzklasse 4 erforderlich.

Wie bereits erläutert, sind Lärmschutzfenster nur im geschlossenen Zustand wirksam. Daher sind für Schlaf- und Kinderzimmer mit Außenlärmpegeln nachts ab 50 dB(A) ergänzend schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Von dieser zusätzlichen Maßnahme sind Fenster in denjenigen Fassadenbereichen betroffen, die in den Beiplänen 1 - 5 auf der Planzeichnung als Lärmpegelbereich III, IV und V markiert sind.

8.4 Sonstige planerische Maßnahmen

Unter sonstigen planerischen Maßnahmen werden architektonische und weitere bauliche Maßnahmen wie z. B. schalloptimierte Grundrissgestaltungen, der Verzicht auf Fensteröffnungen oder z. B. auch die Verwendung von nicht reflektierenden Fassadenmaterialien zusammengefasst.

Bei der Prüfung von sonstigen planerischen Maßnahmen zeigt sich, dass sonstige planerische Maßnahmen wie z. B. Grundrissoptimierungen, bei der Fenster von Wohn- und Schlafräumen möglichst zur lärmabgewandten Seite orientiert werden, aufgrund der Ausrichtung der bereits bestehenden Bebauung und der Orientierung senkrecht zur Trasse der Autobahn nicht umgesetzt werden können. In den südlichen Fassaden der neuen Staffelgeschosse können jedoch geschlossene Wandscheiben vorgesehen werden, so dass die hier gelegenen Schlafräume nicht von vorneherein durch zur A 540 hin orientierte Fensteröffnungen belastet werden.

Die im Bereich der Staffelgeschosse geplanten Außenwohnbereiche können des Weiteren an den Südseiten durch Schallschutzelemente zur Autobahn hin abgeschirmt werden. Diese Schallschutzelemente sowie die sonstigen Fassadenmaterialien im Bereich der Dachterrassen

sind aus nicht reflektierenden Fassadenmaterialien (z. B. offenporiger Putz) zur Vermeidung von Schallreflexionen herzustellen. Das jeweils südliche Schallschutzelement ist hiervon ausgenommen, da hier keine die Wohnnutzungen störenden Schallreflexionen entstehen können.

8.5 Fazit

Die Ermittlung der vorwiegend durch den Straßenverkehr verursachten Geräuschbelastung zeigt, dass zum Teil deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete zu erwarten sind. Die Orientierungswerte für Mischgebiete werden im Bereich der Freiflächen eingehalten. Mit zunehmender Höhe der Bebauung nehmen die Überschreitungen der Orientierungswerte hingegen zu. Deshalb wurde geprüft, ob auf eine Aufstockung der Bestandsgebäude zu verzichten ist. Ein Verzicht auf die neuen Wohneinheiten würde jedoch die Finanzierung der Gesamtmaßnahme, bestehend aus der energetischen und gebäudetechnischen Erschließung sowie der Aufstockung, gefährden. Deshalb wurden in einem weiteren Schritt aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Maßgeblich für die Überschreitung der Orientierungswerte ist die mit einer Kronenhöhe von 5 m über dem angrenzenden Gelände relativ geringe Höhe des vorhandenen Schallschutzwalles. Eine Erhöhung des Schallschutzwalles wurde geprüft, ist aber aufgrund der erforderlichen Länge von rd. 500 m, der nachzuweisenden Kronenhöhe von mindestens 12 m über dem angrenzenden Gelände sowie den dadurch verursachten Kosten von mehr als 1,4 Mio. € nur sehr begrenzt realisierbar und vor allem nicht finanzierbar. Des Weiteren befindet sich der bestehende Schallschutzwall im Eigentum des Trägers der Straßenbaulast, so dass die Flächen erworben oder eine sonstige vertragliche Regelung vereinbart werden müsste. Die Verlegung neuer offenporiger Fahrbahnbeläge hätte positive Auswirkungen auf die Schallsituation, kann mangels konkreter Planungen aber nicht verbindlich in die Überlegungen eingestellt werden. Deshalb wurden auch passive Schallschutzmaßnahmen geprüft. Durch passive Schallschutzmaßnahmen können die Innenräume effektiv vor Schallimmissionen geschützt werden. Im vorliegenden Fall sind vor allem die südlichen, z. T. aber auch die östlichen und westlichen Fassaden von den Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen. Die hier gelegenen Innenräume können durch passive Maßnahmen gut geschützt werden. Nachteilig ist hingegen die fehlende Schutzwirkung der ebenfalls von Schallimmissionen betroffenen Freibereiche im Bereich der geplanten Dachterrassen.

Aufgrund der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sowie der erwogenen aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen wurden die Planungen für die neuen Staffelgeschosse überarbeitet und hier zusätzliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Dies betrifft die erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (Einbau von Fenstern verschiedener Schallschutzklassen gem. VDI 2719, z. T. fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen).

Folgende Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen sind erforderlich:

- Lärmpegelbereich III - Im Bereich der grün gekennzeichneten Fassaden sind Fenster der Schallschutzklasse 2 erforderlich. Dies betrifft die Fenster ab dem 1. Obergeschoss im Bereich der südlichen Fassaden.
- Lärmpegelbereich IV - Im Bereich der blau gekennzeichneten Fassaden sind Fenster der Schallschutzklasse 3 erforderlich. Dies betrifft die Fenster im 2. Obergeschoss sowie im 3. Obergeschoss im Bereich der südlichen Fassaden.
- Im Lärmpegelbereich V - Im Bereich der rot gekennzeichneten Fassaden sind Fenster der Schallschutzklasse 4 erforderlich. Dies betrifft nur wenige Fenster im 4. Obergeschoss im Bereich der südlichen Fassaden.
- Bei den mit Lärmpegelbereich III - V gekennzeichneten Fassaden sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Die Dimensionierung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile erfolgt gemäß DIN 4109 und die Fenster-Schallschutzklassen sind in der VDI 2719 definiert. In den Beiplänen 1 - 5 unterhalb der Planzeichnung sind die Lärmpegelbereiche an den Fassaden gemäß DIN 4109 farbig gekennzeichnet.

Des Weiteren werden die Terrassen in den Staffelgeschossen durch zusätzliche Schallelemente geschützt. Ziel ist es, dass die Orientierungswerte für Mischgebiete zumindest in den geschützten Teilbereichen der Dachterrassen eingehalten werden. In der Südfassade des Staffelgeschosses sind darüber hinaus keine Fensteröffnungen vorgesehen, so dass hier die erforderlichen Innenschallpegel gesichert werden können. Die letztgenannten baulichen Detailmaßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen und zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Bauherrn und der Stadt Grevenbroich festgelegt.

Mit Hilfe der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen können gesunde Wohnverhältnisse im Innenbereich der geplanten Gebäude sowie im Bereich der Freiflächen und Außenwohnbereiche erreicht werden. Die Außenwohnbereiche in den geplanten Staffelgeschossen werden durch bauliche Maßnahmen vor Schallimmissionen geschützt.

8.6 Stationäre Geräte im Außenbereich

Falls zukünftig im Außenbereich der Grundstücke innerhalb der Freiflächen stationäre Geräte und Maschinen wie z. B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen installiert werden, sind die Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) vom 28.08.2013 oder ggf. nachfolgender Regelungen entsprechend zu beachten. In Abhängigkeit des jeweiligen Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen sind die dort angegebenen Abstände zum eigenen und nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten. Dies ist im jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Entsprechende Regelungen wurden auch in den zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

9 Störfallschutz

In Grevenbroich sind vier Störfallbetriebe angesiedelt. Dies sind eine chemische Fabrik im Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord, ein Betrieb für Gießereiprodukten im Industriegebiet Ost sowie zwei im Nahbereich des Industriegebietes Ost gelegene Betriebe aus der Metallbranche. Zwei Betriebe sind gemäß der Unterlagen der LANUV NRW als Betriebsbereiche mit Grundpflichten, die anderen beiden Betriebe als Betriebsbereiche mit Grundpflichten und Dominoeffekt gekennzeichnet.

Die Entfernung zwischen dem Plangebiet und der chemischen Fabrik im Gewerbegebiet Wevelinghoven-Nord beträgt ca. 4 km. Die anderen drei Betriebe liegen ca. 1.2 - 1.5 km östlich des Plangebietes. Das Plangebiet befindet sich des Weiteren weit außerhalb der in den Plänen der LANUV NRW eingetragenen Achtungsabstände. Durch die geplante Aufstockung der vorhandenen Wohngebäude ändern sich die bisherigen Abstände zu den genannten Betrieben nicht, da die Wohnbebauung nicht an die Betriebe heranrückt. Auch die Entfernung zu den Achtungsabständen verringert sich nicht.

10 Bergbauliche Verhältnisse

Das Vorhaben befindet sich außerhalb verliehener Bergwerksfelder, ist aber laut den zuständigen Fachbehörden von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeiten von Bodenbewegungen sollen deshalb bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Konkrete Schutzmaßnahmen werden von den Fachbehörden jedoch nicht benannt.

11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Regelung der zukünftigen Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Grundstücksfreiflächen werden rahmenbildende örtliche Bauvorschriften in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplans aufgenommen.

11.1 Dächer und Dachneigungen

Die Dachflächen, deren Neigungen sowie die mit den Dachflächen verbundenen Dachaufbauten sind ein dominierendes Gestaltungselement bei der Gestaltung der Dachlandschaft der Gebäude. Grundsätzlich gilt für eine gestalterisch hochwertige Dachlandschaft, dass die eigentliche Dachfläche als solche wahrnehmbar sein soll und nicht durch Dachaufbauten und -einschnitte dominiert werden darf.

Aus gestalterischen Gründen wird deshalb festgesetzt, dass im Plangebiet Dächer in Form von Flach- oder Pultdächern zulässig sind. Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen und sonstigen baulichen Anlagen wie z. B. Garagen zulässig. Für Flachdächer wird eine Dachneigung von 0 bis 5 Grad festgesetzt, für Pultdächer eine Dachneigung von 5 bis 15 Grad.

11.2 Freiflächen

Um die Freiflächen innerhalb des Plangebietes zu erhalten, sind diese bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (z. B. notwendige Stellplätze, Zufahrten zu Garagen, Zuwegung zum Eingang) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

11.3 Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Solaranlagen)

Solaranlagen auf Gebäuden müssen aus gestalterischen Gründen einen Mindestabstand von 1,5 m zu allen Dachseiten einhalten. Bei geneigten Dachflächen darf die Oberkante der Solaranlage maximal 0,6 m über der Dachhaut liegen und den First nicht überschreiten.

12 Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund des gewählten Verfahrens gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ist keine Umweltprüfung obligatorisch. Dies gilt auch für die naturschutzrechtliche Eingriffsbilanzierung.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die vorliegenden Planungen auch nicht zu erwarten, da durch den Bebauungsplan lediglich eine Aufstockung der bestehenden Gebäude um ein zusätzliches Geschoss planungsrechtlich gesichert wird.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Mensch /Gesundheit“ können durch den (Verkehrs)Lärm der nahe gelegenen A 540 erfolgen. Diese möglichen Beeinträchtigungen lassen sich jedoch durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie durch die erläuterten bautechnischen Maßnahmen im Rahmen des nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahrens vermeiden. Weiterhin ist darauf zu achten, dass der vorhandene Baumbestand im Plangebiet im Zuge der geplanten Baumaßnahmen vor Beschädigungen geschützt wird.

Bei den Gebäuden finden sich Flachdachabschlüsse, Rollladenkästen, Ortgang- und Fassadenverkleidungen u. a., die potenziell als Fledermausquartiere geeignet sind. Um Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG zu vermeiden, sind diese potentiellen Fledermausquartiere im Rahmen von Baumaßnahmen per Hand zu öffnen und im Hinblick auf Fledermäuse und/ oder Fledermausquartiere zu untersuchen. Falls sich hierbei Fledermäuse und/ oder Fledermausquartiere finden, sind die zuständigen Fachbehörden bei der Stadt Grevenbroich und beim RheinKreis Neuss zu informieren. Für ggf. erforderliche weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen ist in Abstimmung mit den Fachbehörden ein qualifizierter Artenschutzgutachter hinzuzuziehen. In der Gesamtbetrachtung erweist sich eine Nutzung von Flächen im Innenbereich – wie dies hier im Rahmen der geplanten Aufstockung vorgesehen ist – als die Planungsalternative mit den geringsten Umweltauswirkungen.

13 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Wie bereits erläutert, finden sich bei den Bestandsgebäuden bauliche Strukturen wie z. B. Flachdachabschlüsse, Rollladenkästen, Ortgang- und Fassadenverkleidungen, die potenziell als Fledermausquartiere geeignet sind. Diese potentiellen Fledermausquartiere sind deshalb im Rahmen von Baumaßnahmen per Hand zu öffnen und im Hinblick auf Fledermäuse und/ oder Fledermausquartiere zu untersuchen. Mögliche Fledermausfunde, vorhandene Fledermausquartiere sowie die weitere Vorgehensweise sind mit den zuständigen Fachbehörden bei der Stadt Grevenbroich und beim RheinKreis Neuss zu informieren. Ansonsten sind im Plangebiet keine Verbotstatbestände gemäß § 42 BNatSchG zu erwarten.

14 Kosten, Finanzierung, Durchführung

Die im Zusammenhang mit der Planung entstehenden Kosten (z. B. Planungskosten, Vermessungsarbeiten, Schallgutachten etc.) werden vom Grundstückseigentümer übernommen. Für die Stadt Grevenbroich entstehen durch die Planung sowie die Baumaßnahmen keine Kosten.

15 Bilanzierung (Flächen)

Größe des Geltungsbereichs	ca. 11.300 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche	ca. 2.100 m ²
Flächen für Garagen und Stellplätze	ca. 1.000 m ²
Wege, Wäscheplätze, sonstige Nebenanlagen	ca. 500 m ²
Individualgärten im südlichen Plangebiet	ca. 2.000 m ²
Gemeinschaftsgrünflächen	ca. 5.700 m ²

16 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum eines Wohnungsunternehmens. Bodenordnenden Maßnahmen gemäß der §§ 45 ff. BauGB (z. B. Baulandumlegung) sind nicht erforderlich.

17 Hinweise

Zu folgenden Themenbereichen wurde ein Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen:

Grundwasserabsenkungen

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Bodendenkmale

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bodenversiegelung

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Erdbebenzone

Gemäß Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006) gehört das Plangebiet zur Erdbebenzone 1 sowie zur Untergrundklasse T. Auf die Beachtung der Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005) wird hingewiesen.

Wasserwirtschaft

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer ist nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu stellen.

Beleuchtung

Bei der Konzeption von Beleuchtungen im Plangebiet sowie von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollen nur UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum (Natriumdampf-Hochdruck bzw. Natriumdampf-Niederdruck Lampen oder DSX 2-System Lampen) verwendet werden.

Belange der zivilen Luftfahrt

Bei der Errichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe größer 137,50 m ü. NHN ist die Zustimmung/ Genehmigung des Dezernates für Luftverkehr bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.

Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen

mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann dem beiliegenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zu entnehmen.

DIN-Vorschriften

Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften können in ihrer gültigen Fassung bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/ Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone gem. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen längs der Bundesautobahnen in der Anbauverbotszone Hochbauten jeder Art einschließlich Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

In der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen (auch Werbeanlagen) längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Berücksichtigung einer bestehenden Richtfunktrasse

Im Plangebiet verläuft eine derzeit von der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG betriebene Richtfunkverbindung. Um mögliche Interferenzen zu vermeiden, dürfen im Bereich des Plangebietes entlang der Richtfunktrasse Gebäude/ Baukonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 39 m nicht überschreiten. Der Schutzstreifen um die Mittellinie des Kinks beträgt rund +/- 6 m (Trassenbreite). Alle geplanten Konstruktionen und Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.

Artenschutz

Bei den geplanten baulichen Maßnahmen an den Gebäuden ist auf möglicherweise vorhandene Fledermausquartiere zu achten. Als Fledermausquartiere geeignete Flachdachabschlüsse, Rollladenkästen, Ortgang- und Fassadenverkleidungen u. a. sind deshalb im Rahmen von Baumaßnahmen per Hand zu öffnen und im Hinblick auf Fledermäuse und/ oder Fledermausquartiere zu untersuchen. Falls hierbei Fledermäuse und/ oder Fledermausquartiere gefunden werden, sind die zuständigen Fachbehörden bei der Stadt Grevenbroich und beim RheinKreis Neuss zu informieren. Für ggf. erforderliche weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen und Maßnahmen ist in Abstimmung mit den Fachbehörden ein qualifizierter Artenschutzgutachter hinzuzuziehen.