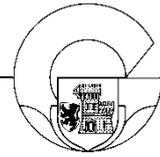


**Begründung** zur Satzung

---

**2. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 134**  
**"Verlängerung Kleiststraße"**  
Ortsteil Elsen



**Stadt Grevenbroich**

**Bebauungsplan Nr. G 134, 2. Änderung**  
**"Verlängerung Kleiststraße"**

**Begründung**

**Textliche Festsetzungen/Hinweise**

Grevenbroich, August 2016

## **Inhalt**

1.	<b>Verfahren gemäß § 13a BauGB</b>	Seite 3
2.	<b>Lage und Geltungsbereich</b>	Seite 3
3.	<b>Planungsrechtliche Vorgaben, vorhandene Situation</b>	Seite 3
	3.1 Planungsrechtliche Vorgaben	
	3.2 Vorhandene Situation	
4.	<b>Ziel und Zweck der Planung</b>	Seite 4
5.	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	Seite 4
	5.1 Art und Maß der Nutzung	
	5.2 Überbaubare Grundstücksflächen	
	5.3 Erschließung	
	5.4 Ver- und Entsorgung	
6.	<b>Altlasten</b>	Seite 5
7.	<b>Natur und Landschaft/Kompensationsmaßnahmen</b>	Seite 6
8.	<b>Denkmalpflege/Bodendenkmäler</b>	Seite 6
9.	<b>Boden</b>	Seite 6
10.	<b>Grundwasser</b>	Seite 6
11.	<b>Umweltbericht</b>	Seite 7
12.	<b>Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	Seite 7
13.	<b>Immissionsschutz</b>	Seite 8
14.	<b>Störfallschutz</b>	Seite 9
15.	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	Seite 9
16.	<b>Durchführung der Planung/Kosten</b>	Seite 9
	<b>Textliche Festsetzungen/Hinweise</b>	Seite 10

Dem Bebauungsplan Nr. G 134 „Verlängerung Kleiststraße“, 2. Änderung wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) folgende Begründung beigegeben:

## **1. Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Änderungen von Bebauungsplänen, die die Wiedernutzbarmachung von Flächen zum Ziel haben, bei denen die Zulässigkeit eines umweltverträglichkeitsprüfungs-pflichtigen Vorhabens nicht vorbereitet wird und bei denen es keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass ein Natura 2000-Gebiet betroffen ist, können im Verfahren gem. § 13a aufgestellt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB ist gemäß § 13a (3) BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Das gilt auch für den ökologischen Ausgleich im Sinn § 1a (3) Satz 5, soweit die b-planänderungsbedingten Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren. Die maximal durch den Plan zu erzielende Grundfläche muss kleiner als 20.000m<sup>2</sup> sein.

Der Plan dient dem „Flächenrecycling“ im Bestand. Die Voraussetzungen für das Verfahren gem. § 13a BauGB liegen vor: es handelt sich um ein B-Planverfahren in einem bereits beplanten Bereich, durch das die Wohnbebauung einer brach gefallenen Innenbereichsfläche ermöglicht werden soll. Weiterhin handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben und es sind keine europäischen Vogelschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Natura 2000-Gebiete betroffen.

## **2. Lage und Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Elsen direkt an der Hauptverkehrsstraße Düsseldorfer Straße. Er wird im Nordosten, im Südosten und –westen durch Wohnbebauung begrenzt. Jenseits der den Geltungsbereich im Nordwesten begrenzenden Düsseldorfer Straße ist ein Discounter mit einem großen Parkplatz gelegen.

Der Geltungsbereich innerhalb der Gemarkung Elsen, Flur 17 umfasst die Flurstücke 226-229, einen Teil des Flurstücks 230 (die v.-Arnim-Straße), und 206 und 207. Seine Größe beträgt ca. 4.140m<sup>2</sup>.

## **3. Planungsrechtliche Vorgaben, vorhandene Situation**

### **3.1 Planungsrechtliche Vorgaben**

Der Planbereich ist erfasst vom B-Plan G 134. Dieser ist seit dem 11.06.1994 rechtskräftig und setzt für den Planbereich dieser 2. Änderung Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschossflächenzahl von 0,8 fest. Die Geschossigkeit ist auf II begrenzt.

Gegenstand dieser 2. Änderung ist die Änderung der Gebietskategorie MI in WA. Sie ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier Gemischte Baufläche darstellt. Dies ist aber unschädlich, da in einem Verfahren gem. § 13a BauGB der FNP auch nachträglich angepasst und berichtigt werden kann, solange durch den B-Plan die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird, was hier der Fall ist.

Der B-Plan-Änderungsbereich liegt in der Ortslage innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils; der Landschaftsplan trifft keine Aussage.

### **3.2. Vorhandene Situation**

Das Änderungsgebiet ist geprägt durch zweigeschossige Wohnbebauung, die auf der Grundlage des Ursprungsplanes G 134 entstanden ist. Es handelt sich dabei um ein freistehendes und ein Doppelhaus und mehrere Reihenhäuser. Anlass für diese Planänderung (siehe unten) ist das Grundstück einer ehemaligen Tankstelle an der Düsseldorfer Straße. Diese wurde vor einigen Jahren aufgegeben und das Grundstück

wurde frei geräumt, so dass es sich jetzt als Freifläche darstellt. Es ist als klassische Baulücke anzusprechen. Auf der gegenüber liegenden Seite der Düsseldorfer Straße befindet sich eine ALDI-Filiale, das nahe Umfeld des Änderungsbereiches ist in Richtung Südwesten geprägt durch Wohnbebauung, in Richtung Nordosten sind eine Farbenfabrik, die allerdings nicht dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegt, und ein Kfz-Betrieb mit Reparatur und Verkauf angesiedelt.

Standortalternativen zu dieser Planung gibt es nicht: Es handelt sich im Wesentlichen um die standortgebundene Wiedernutzbarmachung eines alten Gewerbestandortes. Inanspruchnahme von bisher nicht genutzter Freifläche ist mit dieser Planung nicht verbunden.

#### **4. Ziel und Zweck der Planung**

Das Ziel der 2. Änderung des G 134 ist, den Bau eines zweigeschossigen Wohngebäudes planungsrechtlich zu ermöglichen.

In der derzeit noch geltenden Festsetzung Mischgebiet sind gemäß Nutzungskatalog der BauNVO zwar generell auch Wohngebäude zulässig, allerdings muss ein Mischgebiet – wie der Name schon sagt – eine Mischung von Wohnen und Gewerbe (Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Gewerbebetriebe u.ä.) enthalten.

Das letzte noch freie Grundstück im als Mischgebiet ausgewiesenen Teil des G 134 ist das Tankstellengrundstück, alle anderen sind bereits mit Wohngebäuden bebaut. Bei Erteilung einer Baugenehmigung für ein weiteres Wohngebäude würde der Charakter des Gebietes endgültig in ein WA „kippen“, was planungsrechtlich nicht zulässig ist.

Ein bei der Bauaufsichtsbehörde vorliegender, auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts aber nicht genehmigungsfähiger Bauantrag für ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus wird nun zum Anlass genommen, diese 2. Änderung in das Verfahren zu geben, um die begehrte Baugenehmigung erteilen und so der aktuell großen Nachfrage nach Wohnraum nachkommen zu können.

Ganz generell dient diese B-Planänderung den in § 1 (6) BauGB formulierten Zielen. Beispielhaft und in erster Linie sind zu nennen die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile, aber auch die Belange der mittelständischen Wirtschaft.

#### **5. Inhalt des Bebauungsplanes**

Inhalt der B-Planänderung ist die Änderung der Gebietskategorie von MI in WA (größtenteils) und eine maßvolle Vergrößerung des Bauraums; die Bautiefe auf dem alten Tankstellengrundstück soll zukünftig 15,40m statt wie bisher 14,00m betragen. Die im G 134 festgesetzten Maße von GRZ und GFZ und die Geschossigkeit bleiben unverändert und gestatten hinsichtlich der GRZ das Höchstmaß der BauNVO.

Da keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorgenommen zu werden braucht, sind auch grünordnerische Festsetzungen hinsichtlich Baumpflanzungen etc. nicht zwingend erforderlich und stellen angesichts der Umgebungsbebauung auch ein Übermaß an Festsetzung dar. Lediglich für die Grenzen der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Flächen soll aus gestalterischen Überlegungen heraus vorgeschrieben werden, dass Einfriedungen nur in Form von lebenden Hecken errichtet werden dürfen. Diese dürfen allenfalls auf ihrer privaten Seite, also nicht zur öffentlichen Fläche hin durch Zäune ergänzt werden. Das soll geschehen, damit die öffentlichen Flächen einen freundlicheren Charakter erhalten und sich die Privatgrundstücke nicht mit massiven Mauern von der Öffentlichkeit abschotten. So bleibt es bei der bauordnungsrechtlichen Verpflichtung des Bauherrn, die Freiflächen seines Grundstücks zu begrünen und zu bepflanzen.

##### **5.1 Art und Maß der Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt nahezu unverändert. Allerdings soll im größten Teil des MI zukünftig WA festgesetzt sein. Der Grund hierfür ist oben unter 4 dargelegt.

Der Ursprungsplan G 134 mit der Festsetzung MI bzw. GE für die Farbenfabrik und den Kfz-Betrieb machte zu seiner Zeit durchaus Sinn: sein Gegenstand war die Erschließung überlanger Gartengrundstücke in Form der von-Arnim-Straße, die als WA ausgewiesen und auch dementsprechend bebaut wurden. Der vordere Bereich an der Düsseldorfer Straße war u.a. auch mit der Tankstelle geprägt durch eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen. Auf der gegenüber liegenden Seite der Düsseldorfer Straße befand sich ein Betrieb der Lebensmittelindustrie, dessen Grundstück heute mit einer ALDI-Filiale besetzt ist. Der Bestand in unmittelbarem Umfeld des Grundstücks, das jetzt Anlass für dieses Änderungsverfahren ist, war also durchaus als MI anzusprechen und auch um den Bestand planungsrechtlich zu sichern, sollte mit der Ausweisung MI an der Düsseldorfer Straße das Wohnen nicht wesentlich störendem Gewerbe eine Ansiedlungsmöglichkeit geboten werden. Die Tankstelle hat vor einigen Jahren den Betrieb aufgegeben, und ein neues Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe wird wegen der gestiegenen Immissionsschutzansprüche generell immer schwieriger, so dass ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf entstanden ist. Dies ist auch der Grund für den Ausschluss von nicht störendem Gewerbe, Gartenbaubetrieben und Tankstellen aus dem Katalog der planmäßig zulässigen Nutzungen, die gemäß BauNVO zwar nicht regelmäßig, aber doch ausnahmsweise in einem WA zulässig sind.

Deshalb soll die Art der Nutzung für den größten Teil des MI in WA geändert werden, um der tatsächlichen Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt gerecht werden zu können bzw. um den Bestand seiner tatsächlichen Nutzung entsprechend festzusetzen. Lediglich zwei dem Wohnen dienende Gebäude, die direkt an den GE-Teil des alten G 134 angrenzen und die von dieser Planänderung auch nicht erfasst sind, bleiben weiterhin MI. Sie genießen als Wohngebäude im MI Bestandsschutz, können auf der anderen Seite aber dem GE gegenüber nicht die Immissionswerte eines WA für sich in Anspruch nehmen. Ihre Ausnahme aus diesem Änderungsverfahren dient also auch dem Bestandsschutz der bestehenden Gewerbebetriebe.

Trotzdem eventuell noch vorhandene Immissionsprobleme wurden gutachterlich untersucht und finden ihren Niederschlag in entsprechenden Textfestsetzungen bzw. Hinweisen.

## **5.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die Ausnutzung des in der BauNVO vorgesehenen Höchstmaßes der GRZ. Dies entspricht der Lagegunst des Änderungsbereiches: durch seine Anbindung an die Düsseldorfer Straße, eine Hauptverkehrsstraße, können sowohl innerörtliche als auch überörtliche Ziele gut erreicht werden; so beträgt die Fahrzeit zur Autobahnanschlussstelle Grevenbroich nur ca. 3min. Der ÖPNV liegt fußläufig ca. fünf Minuten entfernt in der Rheydter Straße.

Auf dem bisher unbebauten Tankstellengrundstück soll es bei der Lage des Bauraums wie im Ursprungsplan, dem G 134 bleiben: die Bauflucht der Düsseldorfer Straße wird eingehalten und es bietet sich die Möglichkeit, die erforderlichen Kfz-Stellplätze vor dem Gebäude anzuordnen. Diese sollen aber zwischen der vorderen Bauflucht und der Straßengrenze auf keinen Fall als Garagen realisiert werden können: es böte sich ein absolut unbefriedigender Anblick und das Gebäude verlöre auf diese Weise jeden räumlichen Bezug zum öffentlichen Verkehrsraum, was stadtgestalterisch nicht zu vertreten wäre. Deshalb sollen Garagen an der beschriebenen Stelle textlich ausgeschlossen werden.

## **5.3 Erschließung**

Das Gebiet ist voll erschlossen.

Durch diese Änderung des G 134 soll der Bau eines Wohngebäudes ermöglicht werden, dessen Ziel- und Quellverkehr aber die Bewohner des bestehenden Baugebiets von-Arnim-Straße kaum bis gar nicht belasten dürfte, da die überwiegende Zahl der Stellplätze „vorne“ an der Düsseldorfer Straße angeordnet werden müssen: die südöstlich des Grundstücks vorhandene Stichstraße eignet sich aufgrund ihrer Breite von 3m kaum für Fahrverkehr resp. für Ein- und Ausparkmanöver.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Düsseldorfer bzw. in der von-Arnim-Straße vorhanden.

#### **6. Altlasten**

Das ehemalige Tankstellengrundstück an der Düsseldorfer Straße war Altlastenverdachtsfläche GR-541,00. Nach dem Abriss der Tankstelle wurden aber die Bereiche, die eventuell hätten kontaminiert sein können oder tatsächlich auch waren, ausgekoffert und neu verfüllt. Eine Gefährdung welcher Art auch immer geht von diesem Altstandort nicht aus.

#### **7. Natur und Landschaft/Kompensationsmaßnahmen**

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Beim Plangebiet handelt es sich derzeit um eine reine Schotterfläche ohne Gehölzstrukturen bzw. bereits bebaute Wohngrundstücke.

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB handelt, ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Demzufolge werden auch die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen nicht bilanziert, obwohl sie zweifelsohne eine gute ökologische Wertigkeit erreichen können.

#### **8. Denkmalpflege/Bodendenkmäler**

Im Plangebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Falls bei Erdarbeiten Veränderungen im Bodenaufbau oder Funde bemerkt werden, ist dem Hinweis zur Bodendenkmalpflege zu folgen.

#### **9. Boden**

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Umfeld der betreffenden Fläche keinerlei Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) hinsichtlich Schwermetallgehalte und organischer Belastungen festgestellt.

#### **10. Grundwasser**

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb der Erfttaue. Im Nahbereich der Erft können jedoch durch in geringer Tiefe lagernde Ton- bzw. Schlufflinsen noch heute flurnahe Grundwasserstände angetroffen werden. Ebenfalls können bei natürlicher, vom Bergbau unbeeinflusster Grundwassersituation im Bereich des Bebauungsplanes flurnahe Grundwasserstände auftreten.

Generell gilt jedoch für das Grevenbroicher Stadtgebiet: Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durchaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Der Grundwasserspiegel wird künftig wieder ansteigen. Bei einer Geländehöhe um 52 m ü. NN betrug der vor der Sumpfung noch weitgehend unbeeinflusste Grundwasserflurabstand ca. 5-7 m, der sich langfristig nach Beendigung der Sumpfung auch wieder einstellen kann.

Der Grundwasserstand kann auch vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das ursprüngliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung“ zu beachten.

Das gesamte Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten

kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Hierauf wird ausdrücklich hingewiesen.

## **11. Umweltbericht**

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ist ein Umweltbericht gesetzlich nicht vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert oder - sofern sie nicht zu vermeiden sind - ausgeglichen werden. Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Für den Bebauungsplanbereich sind erhebliche Umweltbeeinträchtigungen nicht erkennbar:

- Die Emissions- und Immissionssituation wird sich durch das Vorhaben für die Umgebung nicht negativ verändern und auch für das Grundstück selbst sind keine ungesunden Wohnbedingungen zu erwarten.
- Natur- und/oder Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotop-, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude/Kulturgüter vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Auswirkungen auf Belange des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen. Grundsätzlich wird unter „Hinweise“ auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) aufmerksam gemacht.

Als negative Auswirkung muss die Versiegelung des Bodens im Plangebiet und damit verbunden die Reduzierung der Grundwasserneubildung erwähnt werden. Allerdings ist dies bereits jahrzehntelang vorher der Fall gewesen. Sie wird jedoch durch die Anlage privater Grünfläche in einem gewissen Rahmen kompensiert.

Dieser Beeinträchtigung ist jedoch im Rahmen der Abwägung die Schaffung von Wohnraum für die Bevölkerung gegenüberzustellen.

Die Fläche ist integriert und die Umgebung ist durch verschiedene Wohnformen geprägt. Es wird eine Innenbereichsfläche zu Wohnbauland entwickelt. Hierdurch wird der zu schützende Außenbereich vor weiterer Versiegelung geschützt und die Umwidmung und Versiegelung von Außenbereichsflächen auf das notwendige Maß beschränkt.

Für das künftige Neubaugebiet wird kein Freiraum in Anspruch genommen.

## **12. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Aufgrund der seit Jahrzehnten andauernden Nutzung des Plangebiets als Wohn- bzw. Gewerbegrundstücke innerhalb einer städtisch geprägten Umgebung ist nicht anzunehmen, dass sich andere als ubiquitäre Arten dort finden lassen. Auch das

Landschaftsinformationssystem LINFOS gibt keine Hinweise darauf, dass planungsrelevante Arten betroffen sein könnten. Ebenso wenig lässt die Planung ein Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände befürchten.

Gleichwohl wurde am 20.06.2016 eine Artenschutzrechtliche Prüfung durch den Städtischen Umweltschutzbeauftragten durchgeführt:

*Es handelt sich bei der Fläche um einen kleinräumigen Teil eines ansonsten bebauten Mischgebietes mit einer artenarmen Schnittwiese auf vermutlich Schotteruntergrund. Die im Gebiet vorkommenden besonders geschützten Vogelarten entsprechen dem Artenspektrum innerstädtischer Gartengrundstücke mit Rotkehlchen, Amsel, Star, Singdrossel usw. und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Als streng geschützte und regelmäßige Brutvogelart im dortigen Umfeld ist im Bereich des Deutsch-Ordens-Kinderheimes die Waldohreule bekannt, die auch in diesem Jahr dort Jungvögel aufzieht.*

*Die Waldohreule ist allerdings weder im Brut- noch im Nahrungshabitat in ihren Lebensraumsprüchen beeinträchtigt, sie wird auch nach Realisierung der geplanten Maßnahme die vorhandenen und entstehenden Hausgärten als Revier nutzen.*

*Ansonsten sind keine ökologisch relevanten Belange bekannt oder erkennbar.*

### **13. Immissionsschutz**

Die DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) definiert Orientierungswerte für Schallpegel, die bei der Neuausweisung von Baugebieten einzuhalten sind. In lärmvorbelasteten Gebieten wie dieser 2. Änderung des G 134, Gebieten also, bei denen eine vorhandene Bebauung verdichtet oder wie hier ein „Flächenrecycling“ vorgenommen werden soll, sind diese Orientierungswerte oft nicht einzuhalten. Das heißt konkret, dass das WA im G 132, 2. Änderung mit mehr als den in der DIN 18005 genannten 55dB(A) tags und 45/40dB(A) nachts beaufschlagt ist. Hier kommen nur passive Schallschutzmaßnahmen zum Tragen, die den Lärm also nicht idealerweise an seiner Quelle begrenzen können, sondern seine Auswirkungen an den Immissionsorten auf ein dem Wohnen verträgliches Maß mindern müssen. Für die Ermittlung der Lärmimmissionen und die zu treffenden Maßnahmen wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Büro TAC – Technische Akustik aus Grevenbroich erstellt (Bericht TAC 3039-16), deren Kernaussagen im Folgenden kurz wieder gegeben werden.

Die auf das Plangebiet einwirkenden Belastungen sind der Straßenlärm auf der Düsseldorfer Straße sowie gewerbliche Emissionen von zwei Gewerbebetrieben (Lackfabrik, Autohaus) und einem Discounter. Für die beiden gewerblichen Betriebe wurden Geräuschemissionen nur tagsüber (6:00Uhr-22:00 Uhr) angenommen, während der Discounter hauptsächlich tagsüber mit Parkplatzverkehr, Einkaufswagen, Anlieferung, Papierpresse und Lüftungsanlage emittiert, aber hinsichtlich der Lüftungsanlage auch nachts.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind, dass die Verkehrsgeräusche tags bei bis zu 66dB(A), nachts bei bis zu 57dB(A) liegen, somit die Orientierungswerte überschritten und passiver Schallschutz erforderlich ist. Durch die gewerblichen Geräusche der beiden Betriebe und des Discounters werden die zulässigen Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts eingehalten.

Da aktive Schallschutzmaßnahmen an der Schallquelle, also der Düsseldorfer Straße nicht praktikabel sind, schlägt die Untersuchung passive an den Immissionsorten vor. Hierfür wurden jeweils um 5dB(A) abgestufte Lärmpegelbereiche ermittelt und ihnen die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zugeordnet und in den Textfestsetzungen Bestandteil des B-Plans. Diese Festsetzungen fordern je nach Lärmpegelbereich bestimmte Schalldämm-Maße der Gebäudehülle von schutzbedürftigen Räumen (also nicht zwingend bei Bädern, Küchen und Treppenträumen usw.) inklusive Fenstern. Da nachts bei Pegeln von mehr als 45dB(A) auch bei nur teilweise geöffneten Fenster ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist, empfiehlt die Untersuchung, dass ab Lärmpegelbereich III eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung einzubauen ist; ab Lärmpegelbereich IV ist sie zwingend erforderlich und wird entsprechend textlich festgesetzt. An den lärmabgewandten Gebäudeseiten, hier also an den nach Südosten orientierten, darf der Außenlärmpegel, der

in den Lärmpegelbereichen dargestellt ist, aber die durch die Gebäude selbst begründeten Schallschatten nicht berücksichtigt, um 5 dB(A) gemindert werden.

#### **14. Störfallschutz**

Nach der Chemie-Havarie von Seveso im Jahr 1976 wurde auf EU-Ebene die sog. Seveso-Richtlinie erlassen, deren Umsetzung in verbindliches nationales Recht allerdings erst vor einigen Jahren stattfand. Die 12. BImSchVO, die sog. Störfallverordnung schreibt unabhängig von immissionsschutzbedingten Abständen Abstände zwischen Betrieben und Wohnen vor, die im Fall einer Betriebs-Havarie eine Schädigung der Anwohner nach menschlichem Ermessen ausschließen sollen. Bei einer Planung ohne Detailkenntnisse des Betriebes dienen die Abstandsempfehlungen des Leitfadens KAS-18 als sog. Achtungsabstände. Pflicht zur Einhaltung dieser im Einzelfall zu prüfenden/nachzuweisenden Abstände betrifft beide Seiten, nämlich sowohl die Betriebe als auch womöglich heran rückende neue Wohnbebauung.

Lt. KABAS, einem kartografischen Informationssystem des Landes NRW bez. Störfallverordnung, befinden sich drei Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, im Umfeld des Plangebiets. Diese liegen auf Jüchener Gemeindegebiet nördlich der A 46, im Industriegebiet Ost und im Gewerbegebiet Wevelinghoven. Die Entfernungen zu diesen Betrieben liegen bei 2,7km, 3,6km und sogar 4,5km und somit weit außerhalb des einzuhaltenden Achtungsabstandes. Den Bestimmungen der sog. Störfallverordnung ist also seitens der Stadt Grevenbroich Genüge getan.

#### **15. Bodenordnende Maßnahmen**

Eine Umlegung gem. BauGB ist nicht erforderlich, alle im Geltungsbereich gelegenen Grundstücke sind ohne Grenzregelung ihrer Zweckbestimmung gemäß nutzbar.

#### **16. Durchführung der Planung/Kosten**

Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich, sämtliche Baugrundstücke sind erschlossen und somit ohne weiteres bebaubar. Kosten entstehen der Stadt Grevenbroich nicht.

# **Textliche Festsetzungen und Hinweise zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 134**

## **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)**

### **1.1 Allgemeines Wohngebiet**

Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind unzulässig.

### **1.2 Garagen/Stellplätze (§ 12 BauNVO)**

Garagen und dreiseitig geschlossene Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, im Bauwuch oder an den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen zulässig.

Im Bereich zwischen den zur Düsseldorfer Straße gelegenen Baugrenzen und der an der Düsseldorfer Straße gelegenen Grundstücksgrenzen sind Garagen und Carports unzulässig. Stellplätze dürfen hier nur in Form allseitig offener Parkstände errichtet werden.

## **2. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Offene Stellplatzflächen, Zufahrten und Wege sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Materialien (z.B. Ökopflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengitter, Schotterrasen) herzustellen.

## **3. Grundstückseinfriedungen (§ 86 Abs.4 BauONRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Flächen dürfen nur in Form lebender Hecken erfolgen. Diese sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. In Ergänzung der Hecken sind nur Zäune zulässig; sie müssen auf der von der öffentlichen Fläche abgewandten Seite der Hecke errichtet werden.

**Pflanzliste (nicht abschließend)** (Gehölzarten für Schnitthecken zur Abgrenzung der privaten Gartenflächen gegenüber den öffentlichen Flächen)

Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 0,80 Meter:

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

Buxus sempervirens (Buxbaum)

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

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

## **4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche I bis IV. Bei der Errichtung oder Sanierung von schutzbedürftigen Gebäuden gilt Folgendes:

1. Innerhalb der auf der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$

entsprechend der nachfolgenden Tabelle auszuführen. Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

1	2	3	4	5
		Raumarten		
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in db(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume (1) u.ä.
		erf. R' <sub>w,res</sub> des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	(2)	50	45
VII	größer 80	(2)	(2)	50
(1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.				
(2) Die Anforderungen sind im Einzelfall von der Bauaufsichtsbehörde festzulegen.				

2. Ab dem Lärmpegelbereich IV ist bei den Schlafräumen eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung einzubauen, die zusammen mit dem Schalldämm-Maß der Raumhülle einen Nachtpegel von maximal 30 dB(A) sicher stellt.

3. Die Nachweise der Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen; die Korrekturwerte der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

4. Von den Festsetzungen der vorstehenden Punkte darf abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle unter 1. Aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

## Kennzeichnungen und Hinweise

### Schallschutz

Aufgrund der hohen Dauerlärmbelastung von der Düsseldorfer Straße bzw. des Parkplatzlärm des gegenüberliegenden Discouters wird empfohlen, Wohn-, mindestens aber Schlafräume an der dauerlärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die zwingend

festgesetzten Lärmdämmmaße und Fensterbeschaffenheiten sollten durch Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe unterstützt werden.

Für den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereich III wird empfohlen, bei Schlafräumen eine fensterabhängige, schallgedämmte Lüftung einzubauen, die zusammen mit dem Schalldämm-Maß der Raumhülle einen Nachtpegel von max. 30 dB(A) sicher stellt.

### **Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser**

Für die Sammlung und Speicherung des auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen. Die In- und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Abs. 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

### **Grundwasserabsenkungen**

Das B-Plan-Gebiet ist von sumpfungsbedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine weitere Veränderung der Grundwasserstände in den nächsten Jahren kann nicht ausgeschlossen werden. Nach dem Ende der Sumpfung ist eventuell mit einem Wiederanstieg des Grundwassers auf das alte Niveau zu rechnen, das bei 51m bis 52m NHN lag. Dies kann Bodenbewegungen zur Folge haben, die frühzeitig bei Planungen Berücksichtigung finden sollten. Eine Anfrage beim Bergbautreibenden RWE Power, Stüttgenweg 2, 50935 Köln bzw. wegen aktueller Grundwasserstände beim Erftverband, Am Erftverband 6, 50126 Bergheim wird empfohlen.

### **Bodendenkmale**

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem 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.

### **Behandlung des Oberbodens**

Auf die Bestimmungen des BBodSchG, insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. haben möglichst flächensparend zu erfolgen.

### **Einbau bodenfremder Stoffe**

Vor dem Einbau bodenfremder Stoffe (z.B. RCL-Material) ist die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu kontaktieren.

### **Bodenversiegelung**

Bodenversiegelungen sind auf das technisch unbedingt notwendige Maß (Zuwegungen, Zufahrten, Terrassen) zu beschränken. Versiegelungen von Vorgärten lediglich aus optischen Gründen sind unzulässig. Unbedingt notwendige Befestigungen sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen.

### **Erdbebenzone**

Der Änderungsbereich liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie in der Untergrundklasse T. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke

gemäß DIN 4149 2005 wird hingewiesen.

### **Altstandort/Altablagerung**

Im südöstlichen Bereich des alten Tankstellengrundstücks befindet sich der Altstandort Gr 66. Nach Abbruch der Tankstelle wurden die Bereiche, die durch Kraftstoffe hätten kontaminiert sein können oder es tatsächlich waren, ausgekoffert und neu verfüllt. Eine Gefährdung kann nach menschlichem Ermessen also ausgeschlossen werden.

Gleichwohl sollte, sofern bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen oder Gerüche auftreten, sofort die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss kontaktiert werden.

### **Kampfmittel**

Eine generelle Kampfmittelfreiheit kann nirgends garantiert werden.

Deshalb gilt:

Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtenweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreiches hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen und Unterschiede in der Bodenstruktur empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Die Vorgehensweise sowie generelle Handlungsempfehlungen sind dem Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf 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.