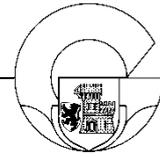

Begründung zum Satzungsbeschluss

Bebauungsplan G 92, 3. Änderung
Ortsteil Elsen



Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan G 92, 3. Änderung
„Nordpark“

Begründung
Textliche Festsetzungen / Hinweise

Grevenbroich, Stand September 2016

Dem Bebauungsplan G 92, 3. Änderung "Nordpark" – Ortsteil Eisen wird gemäß § 9 (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	Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB	1
2	Räumlicher Geltungsbereich	1
3	Vorhandene und umgebende Situation, planungsrechtliche Vorgaben	1
3.1	Vorhandene Situation	1
3.1	Darstellungen im Flächennutzungsplan	2
3.2	Darstellung des Landschaftsplanes	2
4	Ziele der Raumordnung	2
5	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	2
6	Inhalt des Bebauungsplanes	3
7	Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)	8
8	Kosten, Finanzierung, Durchführung	12
9	Bilanzierung	12
	Textliche Festsetzungen und Hinweise zum B-Plan Nr. G 92, 3. Änderung	13

1 Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch wurde zum 01.01.2007 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 geändert.

Die Gesetzesnovelle sieht in § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung vor.

Geplant ist die teilweise Änderung der Festsetzung „private Grünfläche“ des Ursprungsplanes G 92 aus dem Jahr 1980 in die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“; betroffen ist nur ein Grundstück.

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren im innerörtlichen Bereich handelt, durch das eine bestehende Straßenseite baulich komplettiert werden soll, wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan dient der Versorgung mit Wohnraum und führt zu einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Der gesamte Geltungsbereich umfasst nur drei Flurstücke mit der Größe von 12.856m² und bei der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 liegt die maximal erzielbare Grundfläche weit unter 20.000 m²; es ist somit der Fall § 13a (1) Nr. 1 anzuwenden. Der überwiegende Teil des Plangebiets besteht aus einer öffentlichen Grünfläche, die als solche bereits im Ursprungsplan G 92 festgesetzt ist und auch in diesem Änderungsverfahren festgesetzt bleiben wird.

Bei diesem Vorhaben der Innerortsentwicklung handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, auch sind keine europäischen Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Ein Umweltbericht ist entbehrlich.

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist die Planung nicht aus dem FNP entwickelt; eine gesonderte FNP-Änderung braucht wegen der Kleinheit des WA und wegen des Verfahrens gem. § 13a BauGB aber nicht durchgeführt zu werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird nicht beeinträchtigt, der FNP ist nachträglich anzupassen.

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung durch Rheydter Straße und Deutsch-Ritter-Allee von außen auf das Gebiet und der zeitweisen internen Lärmemission im Gebiet selber (Festplatz) ist ein Lärmgutachten erforderlich; dieses liegt vor und wird unter 6.12 auf Seite 5 erläutert.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans G 92, 3. Änderung befindet sich im Ortsteil Elsen. Es liegt südlich der Rheydter Straße, östlich der Deutsch-Ritter-Allee, nördlich des Friedhofs Elsen und der Kirche St. Stephanus und westlich der Straße Elsener Haus.

Es umfasst die Flurstücke 83, 129 und 130 der Flur 18 in der Gemarkung Elsen.

Das Plangebiet ist im Plan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca.1,3ha.

3 Vorhandene und umgebende Situation, planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Vorhandene Situation

Gegenstand dieser 3. Änderung des G 92 ist ein sehr kleiner Teil seines Geltungsbereiches, nämlich lediglich ein brach liegendes, in Privateigentum befindliches Grundstück an der Straße Elsener Haus. Dieses Grundstück gehört bereits planmäßig nicht zur öffentlichen Grünfläche des Parks/Festplatzes, sondern ist festgesetzt als private Grünfläche. Demgemäß stellt es sich in der Örtlichkeit dar: aufgrund einer bruchstückhaft vorhandenen Hecke nimmt sie am Grün

des Parks/Festplatzes räumlich nicht teil; vielmehr scheint sie als Abladeplatz für Grünschnitt und Aushub zu dienen. Eine Einfriedung in Form eines Zaunes ist in Resten vorhanden. Ihrer Festsetzung als private Grünfläche neben einer öffentlichen wird sie nicht gerecht.

3.2 Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der FNP stellt den kompletten Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Festplatz dar. Von der Darstellung Parkanlage ist auch das geplante WA erfasst.

Diese Darstellung kann allerdings der 3. Änderung des G 92 nicht entgegen gehalten werden: die Grenzen der FNP-Darstellungen sind i.d.R. nicht parzellenscharf und die als WA geplante Fläche ist im Verhältnis zur als Öffentliche Grünfläche geplanten Fläche verschwindend klein, so dass die Funktion der im FNP dargestellten Grünfläche nicht beeinträchtigt wird. Zudem kann gem. § 13 a BauGB auch ein vom FNP abweichender B-Plan aufgestellt werden, sofern die geordnete städtebauliche Gesamtentwicklung der Stadt nicht beeinträchtigt wird, was hier der Fall ist. Der FNP ist im Zuge einer Berichtigung anzupassen.

3.3 Darstellung des Landschaftsplanes

Der B-Plan liegt innerhalb der Ortslage, wenn auch nicht in einem Bebauungszusammenhang gem. § 34 BauGB; der Landschaftsplan trifft keine Aussage.

4 Ziele der Raumordnung

Der Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) des Regierungsbezirks Düsseldorf aus dem Jahre 1999 stellt den Geltungsbereich vollständig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Auch die Fortschreibung des Regionalplans hält an dieser Darstellung fest. Sowohl der FNP als auch der B-Plan G 92, 3. Änderung sind aus ihm entwickelt und somit die Ziele der Raumordnung beachtet.

5 Anlass, Ziel und Zweck der Planung/Konzept

Aktueller Anlass zu diesem im beschleunigten Verfahren aufzustellen B-Plan ist der wiederholt vorgetragene Wunsch eines Grundstückseigentümers, sein Grundstück mit Baurecht zu versehen. Nachdem er sich bereit erklärt hatte, die Kosten für das zwingend erforderliche Schallgutachten zu übernehmen, wurde das B-Plan-Verfahren dem Planungsausschuss am 11.08.2015 zur Aufstellung vorgeschlagen. Die Frage der Schallimmissionen ist auch ein Grund gewesen, weshalb das Flurstück ohne Baurecht so lange brach lag. Diese Frage konnte nun in Form des Schallgutachtens TAC 2831-16 des Büros Technische Akustik vom 05.04.2016, geändert durch eine neue Fassung vom 01.09.2016 geklärt werden.

Ein weiterer Grund für die Aufstellung ist die städtebaulich gebotene Vervollständigung der Straße Elsener Haus: Sie ist beidseitig mit Einfamilienhäusern bebaut, nur auf ihrer westlichen Seite fehlt das „letzte Glied in der Kette“ sprich das letzte Haus vor der Rheydter Straße. Dies soll nun durch die Schaffung von Baurecht geändert werden.

Zusätzlich wird die Stadt durch das für dieses Änderungsverfahren pflichtig aufzustellende Schallgutachten in die Lage versetzt, die Nutzung der öffentlichen Grünfläche immissionsschutzrechtlich abzusichern: die Nutzung als Festplatz hatte ihren Anfang zu einer Zeit, als der Immissionsschutz noch keine rechtliche Rolle spielte. Das Gutachten hatte die Aufgabe, die Verträglichkeit des neu hinzukommenden Wohnens z.B. auch mit der seit vielen Jahren ausge-

übten Kirmesplatznutzung nachzuweisen und somit Rechtssicherheit für beide Seiten herzustellen. So können zukünftig Lärmemissionen des Festplatzes, die sich im Rahmen der vom Gutachten ermittelten Zahlen bewegen, diesem nicht entgegen gehalten werden, genauso wie Nutzungen auf dem Festplatz, die den Rahmen des Gutachtens sprengen, zukünftig nicht zugelassen werden dürfen. Das Gutachten untersuchte die seit vielen Jahren etablierten Nutzungen Kirmesgesellschaftsvollversammlung und Kirmes selber, Spanisches Elternfest; Zirkus, Hüpfburgenland, Martinsfeuer und Turmfest.

Die Gründe für die Aufstellung dieses B-Planes sind standortgebunden und lassen deshalb keine Alternative zu.

6 Inhalt des Bebauungsplanes

6.1 Art der baulichen Nutzung

Zum flächenmäßig ganz überwiegenden Teil bleibt die bestehende öffentliche Grünfläche weiterhin als solche festgesetzt. Sie hat die nähere Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz und auch Festplatz. Dies stellt keine qualitative Änderung gegenüber den Vorgängerversionen dieses Plans G 92 dar. Der Rahmen der dort statt findenden Nutzungen wurde abgesteckt und schallgutachterlich bewertet; andere als diese Nutzungen bedürfen einer Neubewertung, anhand derer die Verträglichkeit um dem umliegenden Wohnen nachgewiesen werden muss. Lediglich in seinem nordöstlichen Bereich soll ein WA ausgewiesen werden. Diese Art der neuen baulichen Nutzung ergibt sich zwingend aus den städtebaulichen Umständen (siehe oben unter 5.), die nach der Vervollständigung einer Hauszeile verlangen. Alles andere als ein WA würde sich nicht in den Rahmen der Umgebungsbebauung einfügen. Die Größe des Grundstücks ist für eine im WA zwar nur ausnahmsweise, aber immerhin doch mögliche Nutzung als Gartenbaubetrieb oder Tankstelle nicht geeignet, ein Gewerbebetrieb würde sich in die Bebauungsstruktur städtebaulich nicht einpassen. Deshalb sollen diese Nutzungen aus dem Nutzungskatalog des WA ausgeschlossen werden, weil alles andere als Wohnen sich nicht in die Umgebungsbebauung einfügen würde.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz und auch Festplatz ist bereits seit 1980 in der Vorgängerversionen dieser 3. Änderung, dem Ursprungsplan G 92 enthalten – dort allerdings taucht noch die Zweckbestimmung Kirmes- und nicht Festplatz auf. Auch sämtliche Vorgängerversionen des aktuellen FNP enthalten die Darstellung Öffentliche Grünfläche - Kirmesplatz. Diese Darstellung bzw. Festsetzung stellten bereits bei ihrer Erst-Erstellung keine Neuplanung auf einer bisher ungenutzten Freifläche dar, sondern schrieben die jahrzehntelang ausgeübte Nutzung als Festplatz planungsrechtlich fest. Und da sich das jeweils ortsteilbezogene Kirmes- und Schützenvereinsleben zur Pflege und Förderung des heimatlichen Brauchtums nach wie vor ungebremsen Zuspruchs erfreut, besteht auch keinerlei Anlass, hieran etwas zu ändern. Darüber hinaus bieten das Bebauungsplanverfahren zu dieser 3. Änderung bzw. das dabei aufzustellende Schalltechnische Gutachten erstmalig die Chance, potenzielle Immissionskonflikte zwischen der Festplatznutzung und dem bereits jetzt vorhandenen Wohnen an der Straße Elsener Haus bzw. dem neu hinzu kommenden Baufenster zu klären und auf eine rechtlich sichere Grundlage zu stellen.

Im südlichen Planbereich ist die bestehende Zufahrtstraße zur Kirche St. Stephanus bzw. zum Festplatz von der Deutsch-Ritter-Allee als Verkehrsfläche festgesetzt. An ihrem östlichen Ende wird durch die Festsetzung einer größeren Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, nämlich „Parken“ im Zusammenhang mit „Festplatz“ den tatsächlichen Erfordernissen der ein paar Mal im Jahr statt findenden Veranstaltungen Rechnung getragen. Diese „Verkehrsfläche“ ist im Übrigen auch insofern schon in der Örtlichkeit vorhanden, als sie seit mindestens 25 Jahren be-

festigt ist. Entlang dieser Zufahrtstraße sind Parkstände in Form einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, nämlich „Parken“ im Zusammenhang mit „Festplatz“ festgesetzt, die regelmäßig nur während Veranstaltungen genutzt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung des einzigen Bauraums, der Gegenstand dieses Verfahrens ist, bewegt sich naturgemäß im Rahmen seiner Umgebung, dient dieser Plan doch einzig der Komplettierung der vorhandenen Bebauung.

Entsprechend der Bestandsbebauung wird also eine eingeschossige Bauweise mit dem von der BauNVO vorgegebenen Maß der GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Bauraum ist relativ großzügig bemessen, um die Vorgaben hinsichtlich der Stellung des Baukörpers auf dem Grundstück so weit möglich zu minimieren.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Auch die Bauweise ergibt sich aus der Umgebung in der Straße Elsener Haus: diese ist bis auf eine Ausnahme eines Doppelhauses geprägt durch frei stehende Wohngebäude, die ihre Eigenständigkeit teilweise auch durch ein Walmdach betonen. Die überbaubare Grundstücksfläche findet ihre Grenzen u.a. auch durch den Schutzstreifen einer Wasserleitung der RWE Rheinbraun AG mit 500mm Durchmesser, der von jeglicher Bebauung frei zu halten ist.

6.4 Zufahrten und Stellplätze, ÖPNV-Anbindung

Gem. BauONRW pflichtige Stellplätze können auf dem Grundstück, innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder im Bauwuch als sogenannte privilegierte Grenzgaragen untergebracht werden.

Der Geltungsbereich ist mit einer Buslinie gut an die Innenstadt und an den Bahnhof angebunden. Die Fußgängerzone ist ca. 1.000m entfernt, also ca. in einer Viertelstunde fußläufig zu erreichen.

6.5 Ver- und Entsorgung

Die zur Erschließung des neu als Bauplatz ausgewiesenen Grundstücks erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

6.6 Leitungen

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, parallel zur Rheydter Straße verläuft eine Wassertransportleitung mit 500mm Durchmesser. Sie erfordert einen beidseitigen Schutzstreifen von 5m, der freizuhalten ist und in dem keine bauliche Anlagen errichtet werden dürfen; es wird demzufolge ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten RWE Rheinbraun AG festgesetzt.

6.7 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Bauliche Denkmale sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, die denkmalgeschützte Kirche St. Stephanus ist unmittelbar benachbart, aber von dieser Änderung nicht betroffen.

Ebenso wenig ist das Bodendenkmal der Wasserburgwüstung Haus Elsen betroffen: der Geltungsbereich dieser Planänderung und das Denkmal grenzen aneinander, überschneiden sich aber nicht. Eventuelle Hinweise darauf, dass das Bodendenkmal sich über seine formelle Ab-

grenzung hinaus nach Norden in den Geltungsbereich dieser Planänderung erstrecken könnte, gibt der Begründungstext der Eintragung nicht. Schlussendlich sieht diese Planänderung in diesem Bereich auch keinerlei Bodenarbeiten vor: der hier gelegene, betroffene Parkplatz/Schützenplatz ist seit vielen Jahren vorhanden und wird durch die Planänderung lediglich fest geschrieben.

Hinsichtlich eventueller Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten gefunden werden könnten, enthält der Plan zudem einen textlichen Hinweis, wie in einem solchen Fall zu verfahren ist.

6.8 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich die Altablagerung Gr 371, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird. Bei ihr handelt es sich um eine Altablagerung/Verfüllung vom Ende des 19. Jahrhunderts und sie liegt zum allergrößten Teil im Bereich des Festplatzes. Eine Untersuchung im Jahr 2001 brachte das Ergebnis, dass von ihr keine Gefährdung ausgeht und insofern auch kein Handlungsbedarf besteht. Zu erwartende Bauarbeiten/Erdarbeiten im Bereich des neuen Bauplatzes berühren die Altablagerung in keiner Weise.

6.9 Kampfmittel

Es existieren keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Aus diesem Grunde sind Hinweise zum Umgang mit Kampfmittelfunden und zur Durchführung von Sicherheitsdetektionen im Bebauungsplan enthalten.

6.10 Boden

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (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. müssen möglichst flächensparend erfolgen.

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

Nach § 1a BauGB und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Um die Versiegelungsanteile des Bodens auf den privaten Grundstücken möglichst gering zu halten, müssen die Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten aus versickerungsfähigen Belägen wie z.B. Rasen- oder Splittfugenpflaster hergestellt werden.

6.11 Grund- und Oberflächenwasser

Die geplante Bebauung wird zwangsläufig zu einer Verminderung von Grundwasserneubildung führen. Allerdings ist gemäß § 51a Landeswassergesetz „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, (...) zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. (...)“. Beim Planbereich handelt es sich um ein erstmalig zu bebauendes Grundstück. Allerdings ist in ihm bzw. unmittelbar angrenzend eine Mischwasserkanalisation vorhanden, für die gemäß städtischer Entwässerungssatzung ein Anschluss- und Benutzungszwang auch für Niederschlagswässer besteht. Nur auf

Antrag des einzelnen Grundstückseigentümers, der Regenwasser versickern möchte, kann von diesem Zwang befreit werden. Der Eigentümer hat dabei die Voraussetzungen für eine Versicherung nachzuweisen.

Textlich wird festgesetzt, dass die Befestigungen von Wegen usw. auf dem Grundstück versickerungsfähig auszubilden sind, um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung soweit es geht zu vermeiden.

6.12 Immissionsschutz

Zum ganz überwiegenden Teil handelt es sich beim G 92, 3. Änd. wie auch bei seinen Vorgängerplänen um die Festschreibung einer alteingesessenen Festplatznutzung, von der Probleme bezüglich Lärmbelastigungen der umliegenden Wohnbebauung bei der Stadt nichts bekannt sind.

Die Neuausweisung eines Baufensters (WA) in dieser 3. Änderung aber wirft einen immissionsschutzrechtlichen Konflikt auf, der planungsrechtlich bewältigt werden muss. Dieser Konflikt besteht in den Immissionen, die durch den Lärm der Rheydter Straße und den zeitweisen Lärm der Festplatznutzung auf das WA einwirken und ganz offensichtlich die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschreiten. Diese Immissionen wurden durch das Schalltechnische Gutachten TAC 2831 – 16 vom 05.04.2016, überarbeitet durch eine neue Fassung vom 01.09.2016 des Büros TAC Technische Akustik, Heinrich-Hertz-Straße, Grevenbroich auf ihre Verträglichkeit mit dem geplanten WA untersucht. Dieses Gutachten ist Bestandteil dieses B-Planes und sagt im Kern Folgendes:

Wie zu erwarten, sind die Richtwerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht eingehalten, die bei einer Neuplanung in einem bisher völlig unbebauten Gebiet zugrunde zu legenden Richtwerte für die Wohnruhe werden überschritten. Aktiver Lärmschutz, also Lärmschutz an der Lärmquelle – hier die Rheydter Straße – in Form von Lärmschutzeinrichtungen ist natürlich unrealistisch, so dass das Mittel der zweiten Wahl passiver Lärmschutz in Form von Lärmschutz an den belasteten Immissionspunkten ist. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm werden deshalb Lärmpegelbereiche festgelegt, die das Maß der passiven, also am Immissionsort zu tätigenen Lärmschutzmaßnahmen bestimmen. Diese Lärmschutzmaßnahmen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen des B-Planes.

Die Nutzungen des Festplatzes haben einen gänzlich anderen Geräuschcharakter als der Dauerschall der Rheydter Straße; sie werden nach der DIN 18005 in Verbindung mit den Bestimmungen für sogenannte seltene Ereignisse in der Freizeitlärmrichtlinie gewichtet. Genehmigungsbehörde für diese Ausnahmegenehmigungen seltener Ereignisse ist gemäß §§ 9, 10 des Landesimmissionsschutzgesetzes die Stadt Grevenbroich.

Die Spitzenpegel der Kirmes liegen sowohl tagsüber als auch nachts (nach 22:00Uhr) oberhalb der Grenzwerte der DIN 18005. Durch entsprechende Regelungen bei den Zusagen an die Festzelt- und Fahrgeschäftsbetreiber der Kirmes bezüglich der Einstellungen von Musik- und Lautsprecheranlagen wird aber sichergestellt, dass die ausnahmsweisen Grenzwerte der Freizeitlärmrichtlinie eingehalten werden. Dies gilt auch für die Vollversammlung der Kirmesgesellschaft und das Spanisches Elternfest.

Alle anderen, vom Gutachten untersuchten Nutzungen wie Zirkus, Hüpfburgenland, Martinsfeuer und Turmfest halten die nächtlichen Grenzwerte ein. Allerdings mit der Einschränkung, dass Art und Anzahl der Zirkustiere bzw. deren Lautäußerungen schlechterdings nicht angegeben werden können.

6.13 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 betriebsbedingten Immissionsschutz-Abständen Sicherheitsabstände zwischen Betrieben und Wohnen vor, die im Fall einer Betriebshavarie eine Schädigung der Anwohner nach menschlichem Ermessen ausschließen sollen. Bei einer Planung ohne Detailkenntnisse eines 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, müssen im vorliegenden Fall zwischen Störfallbetrieben im IG Ost bzw. Im Gewerbegebiet Wevelinghoven und der durch den G 92, 3. Änd. neu geplanten Wohnbebauung gem. der 12. BImSchVO sog. Achtungsabstände von 500m eingehalten werden; der Festsetzung der Achtungsabstände liegen allerdings pauschalisierte Annahmen hinsichtlich eines Betriebes zugrunde (s.o.). Die tatsächlichen Abstände betragen allerdings ca. 3.000m.

Den Bestimmungen der sog. Störfallverordnung ist also seitens der Stadt Grevenbroich Genüge getan.

6.14 Belange von Natur und Landschaft

Der Belang von Natur und Landschaft ist insoweit betroffen, als ein unbebautes Grundstück durch diesen Plan bebaut werden können soll. Eine ökologische Bilanz braucht nicht durchgeführt zu werden, artenschutzrechtliche Belange sprechen nicht dagegen, gewichtige städtebauliche Gründe allerdings dafür.

Die Straße Elsener Haus ist beidseitig mit freistehenden Wohngebäuden bebaut. Lediglich das von dieser Planung als WA vorgesehene Grundstück ist brach. Es erscheint auch dem unvoreingenommenen Betrachter als eine Art von „Baulücke“, deren Schließung zwar keinen Bebauungszusammenhang herstellt, weil sie am Ende einer Zeile liegt, aber gleichwohl verlangt die westliche Seite der Straße Elsener Haus nach ihrer Vervollständigung.

Dieser städtebauliche Aspekt überwiegt das Interesse daran, das Grundstück weiterhin brach liegen zu lassen, zumal es als WA zwar nur einen kleinen, aber immerhin einen Beitrag leistet zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Der Abgrenzung des Wohnhausgrundstücks zur Freifläche der Parkanlage, die immerhin nur zu ca. 10% des Jahres als Festplatz genutzt wird und somit ansonsten als Freifläche großes städtebauliches Gewicht hat, ist städtebaulich geboten: eine materielle Grenze zwischen privater und öffentlicher Grünfläche ist alleine aus praktischen Gründen geboten, aber eine „grüne Grenze“ ist der Örtlichkeit angemessener als z.B. nackte Sichtschutzelemente aus Kesseldruckimprägniertem Holz allein.

Naturschutz- und 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.

6.15 Kennzeichnungen und Hinweise

Zur Sicherung einer naturschutzfachlichen Gesamtqualität werden ergänzende Hinweise zu den Themen Schallschutz, Niederschlagswasser, Grundwasser, Bodendenkmale, Bodenschutz, Erdbebenschutz, Altlasten und Kampfmittel in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)

Aufgabenstellung und Vorbemerkung

Im Bereich des Grevenbroicher Stadtteils Elsen ist beabsichtigt, den Bebauungsplan G 92 insofern zu ändern, als ein Neubau eines Hauses auf der Ecke Rheydter Str./ Elsener Haus zur Arrondierung des Geländes ermöglicht wird.

Auf der Grundlage der Artenschutzbestimmungen des zuletzt 2009 novellierten Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG - in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert am 06.02.2012) sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 14 die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 zu beachten.

Die durchzuführende Artenschutzprüfung (ASP) erfolgt unter Beachtung der unmittelbar geltenden Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote) i.V.m. §§ 44 Abs. 5 und 6 und 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Vorschriften zum Artenschutz in NRW sind in der VVArtenschutz bzw. der geltenden Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben geregelt.

Diese sind sowohl auf den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch auf den Schutz ihrer Lebensstätten ausgerichtet und betreffen alle Arten des Anhangs IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) wie auch alle europäischen Vogelarten gemäß Anhang I und des Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL).

Die „nur“ national geschützten Arten sind von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsverfahren freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Der vorliegende Artenschutzbeitrag stellt die artenschutzrechtlichen Sachverhalte und die Ergebnisse der einzelnen Arbeits- bzw. Prüfschritte dar.

Rechtliche Grundlagen

Bei den im Bundesnaturschutzgesetz benannten artenschutzrechtlichen Verboten handelt es sich um die so genannten Zugriffsverbote.

Diese artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände (Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbot sowie das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) sind in § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert:

„Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

(Zugriffsverbote).“

Als Sonderregelung gemäß § 44 Abs. 5 bei nach § 15 BNatSchG i.V.m. §§ 4ff LG zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft ist im Hinblick auf die europäisch geschützten FFH Anhang-IV-Arten und europäischen Vogelarten zu berücksichtigen (*kursiv* = Zitat aus der Gemeinsamen Handlungsempfehlung – Kap. 1.2):

„Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote Nr. 1, 3 und 4 vor.“

Darüber hinaus wird im § 44 Abs. 5 festgelegt, dass im Falle einer Betroffenheit anderer besonders geschützter Arten „*bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens*“ kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote vorliegt. Damit sind die ausschließlich national besonders geschützten Arten von den Verboten freigestellt.

Methodisches Vorgehen

Die Beurteilung der Betroffenheit durch das Vorhaben erfolgt gemäß den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift VV-Artenschutz und der Handlungsempfehlung zum Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben.

Ablauf und Inhalte des Prüfverfahrens sind wie folgt gegliedert (*kursiv* = Textzitate aus der Gemeinsamen Handlungsempfehlung):

„**Stufe I: Vorprüfung (Artenspektrum, Wirkfaktoren)**“

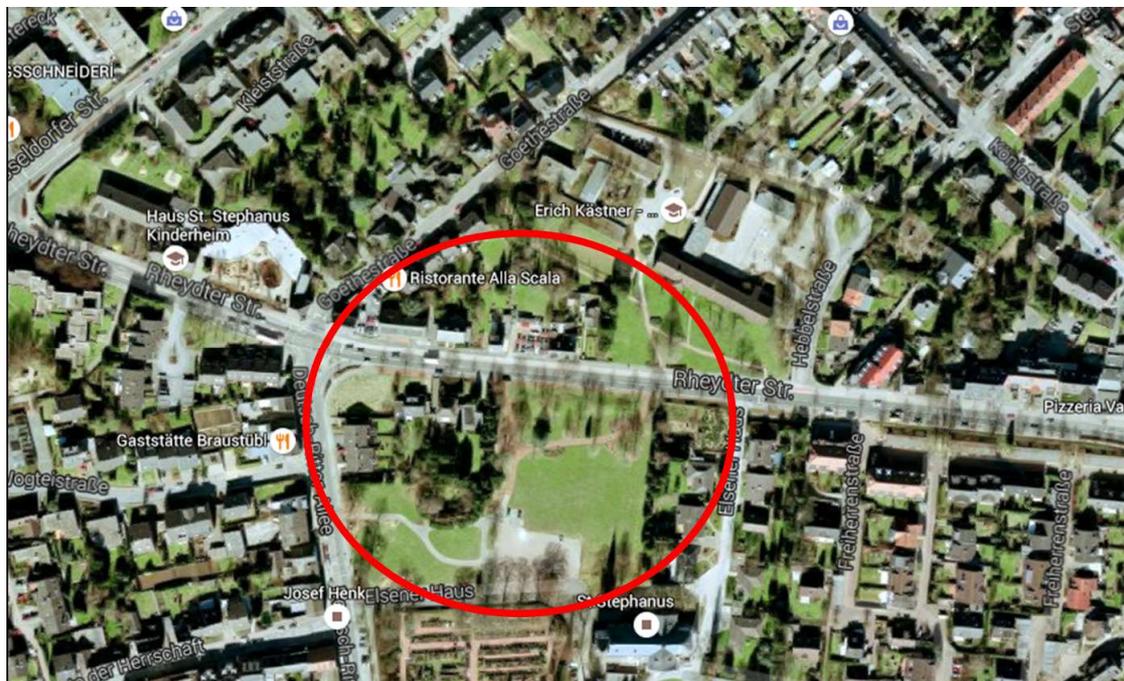
In dieser Stufe I wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Um dies beurteilen zu können, sind verfügbare Informationen zum betroffenen Artenspektrum einzuholen. Vor dem Hintergrund des Vorhabentyps und der Örtlichkeit sind alle relevanten Wirkfaktoren des Vorhabens einzubeziehen. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Art-für-Art-Betrachtung in Stufe II erforderlich.

*Das LANUV hat für Nordrhein-Westfalen eine naturschutzfachlich begründete Auswahl derjenigen Arten getroffen, die bei der ASP im Sinne einer Art-für-Art-Betrachtung einzeln zu bearbeiten sind („**planungsrelevante Arten**“). Die übrigen in Nordrhein-Westfalen vorkommenden europäischen Arten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, werden grundsätzlich nicht ausführlich betrachtet. Bei diesen Arten kann im Regelfall davon ausgegangen werden, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes (z.B. „**Allerweltsarten**“) bei vorhabenbedingten Beeinträchtigungen nicht gegen die Zugriffsverbote verstoßen wird.“*

Die verwerteten Daten zur Beurteilung der naturschutzfachlichen Relevanz der Planänderung stammen aus den städtischen Kartierungsunterlagen zur Vogelwelt und zu Säugern, die seit dem Jahr 1999 kontinuierlich fortgeschrieben wurden. Darüber hinaus wurde auch @infos abgeglichen.

Zur Verbesserung der Aussagekraft der Daten wird der Untersuchungsraum über die parzellenscharfen Grenzen des zu bebauenden Bereiches hinaus um den in der Abbildung dargestellten Radius erweitert.

Abbildung: Lage des Untersuchungsraumes



Beschreibung des Vorhabenbereiches

Es handelt sich um eine innerstädtische Grünfläche mit Rasen und einzelnen aufstehendochstammgehölzen, die als zum überwiegenden Teil als Festplatz genutzt wrung des B-Planes keine wesentlichen Änderungen erfährt.

Beschreibung des Vorhabensbereiches

Es handelt sich um eine innerstädtische Grünfläche mit Rasen und einzelnen aufstehenden Hochstammgehölzen, die zum überwiegenden Teil als Festplatz genutzt wird und durch die Änderung des B-Planes keine wesentlichen Änderungen erfährt.

Vorprüfung - Stufe I der Artenschutzprüfung: Artenspektrum

- Säuger

Im Untersuchungsgebiet sind Vorkommen von Steinmarder, Igel, Eichhörnchen und Zwergfledermaus bekannt.

- Vögel

Brutvögel im Untersuchungsraum: Amsel, Singdrossel, Buchfink, Grünfink, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Star, Kohlmeise, Blaumeise, Schwanzmeise, Kleiber, Zaunkönig, Haussperling, Mauersegler, Ringeltaube, Türkentaube, Elster,
Nahrungsgäste im Untersuchungsraum: Distelfink, Kleiber, Rabenkrähe, Grünspecht, Turmfalke

Durchzügler, Wintergäste: Wacholderdrossel, Bergfink

Beschreibung des Vorhabens und der vorhabenbedingten Wirkungen

Mit dem aktuellen B-Plan-Änderungsverfahren wird lediglich die Bebauung eines Grundstückes Ecke Rheydter Str./ Elsener Haus im äußersten Osten des B-Planes ermöglicht. Die Nutzung des ganz überwiegenden Flächenanteils durch Säuger und europäische Vogelarten bleibt von der Planung unberührt.

Betroffenheit relevanter Arten / Artengruppen

Arten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Säugetiere:

Von den im Untersuchungsraum nachgewiesenen Säugerarten ist hier lediglich die nach Anhang IV FFH-Richtlinie streng geschützte Zwergfledermaus von Belang.

Europäische Vogelarten gemäß Anhang I und Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL)

Brutvogelarten und Nahrungsgäste: Es wurde der Turmfalke als planungsrelevanter Nahrungsgast im Untersuchungsraum nachgewiesen.

Rast- und Zugvogelarten: Planungsrelevante Arten wurden nicht nachgewiesen.

Prognose artenschutzrechtlicher Konflikte

Arten des Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)

Säuger, hier: Fledermäuse

Das Vorkommen von Zwergfledermäusen im Umfeld der Grünflächen und des Friedhofes ist mit einzelnen, nächtlich jagenden Exemplaren bekannt. Eine Betroffenheit der Art kann nicht festgestellt werden, da durch die Planänderung weder Hangplätze noch Wochenstuben oder Nahrungsreviere im für die Art derzeit vorhandenen Umfang tangiert werden.

Europäische Vogelarten gemäß Anhang I und Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie (V-RL)

Brutvogelarten und Nahrungsgäste: Die einzige planungsrelevante Vogelart im Untersuchungsraum ist der Turmfalke, der die offenen Flächen im B-Plan-Gebiet unregelmäßig zur Jagd nutzt. Für die dort vorkommenden Individuen ergibt sich aus der Planänderung keine Verschlechterungen des Brut- und Nahrungsraumes.

Rast- und Zugvogelarten: Planungsrelevante Vogelarten dieser Kategorie wurden nicht nachgewiesen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Abwendung von Zugriffsverboten

Planungsrelevante Arten werden in ihren Lebensraumansprüchen nicht tangiert.

Prognose der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

Eine Betroffenheit durch den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände findet nicht statt.

Literatur und Quellen: Biotopkartierung der Stadt Grevenbroich, Stand: 22.07.14, @linfos

8 Kosten, Finanzierung, Durchführung

Kosten entstehen der Stadt Grevenbroich durch die 3. Änderung des B-Plans G 92 nicht.

9 Bilanzierung

Die 3. Änd. des G 92 wird im sogenannten beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt; auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung kann deshalb verzichtet werden.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 92, 3. Änderung

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.

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, Schotterrassen) herzustellen.

3. Flächen für das Anpflanzungen und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a und b BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1. Nr. 4 BauO NRW)

An den Grundstücksgrenzen sind Schnitthecken zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

In Ergänzung der Heckenpflanzungen sind Zäune zulässig. An öffentlichen Flächen müssen sie auf der von dieser abgewandten Seite der Heckenpflanzung gesetzt werden. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Zuwegungen zu den privaten Garagen, Carports, Stellplätzen und Hauseingangsbereichen.

Pflanzliste A (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)

Ilex crenata (Stechpalme i.S.)

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

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

Pflanzliste B (nicht abschließend) (Gehölzarten für Schnitthecken zur Abgrenzung der privaten Gärten untereinander):

Heimische Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 1,60 m:

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Corylus avellana (Hasel)

Crataegus i.S. (Weißdorn i.S.)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Ilex aquifolium (Stechhülse)

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

Viburnum i.S. (Schneeball i.S.)

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

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III – V sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Aus ihnen und nachfolgender Tabelle ergeben sich die Zuordnungen der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße (erf.R'w,res gemäß DIN 4109, Tabelle 8 zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinn des Bundesimmissionsschutzgesetzes) der Außenbauteile innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der Fenster und Zusatzeinrichtungen der rechnerisch festgesetzten Gebäudeflächen der für den ständigen Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß erf.R'w,res in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume und dergl.
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Ruhebedürftige Räume wie Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster im Lärmpegelbereich III und IV liegen, müssen über eine in die Fenster integrierte Lüftung oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem verfügen, damit auch bei nächtlicher Dauerlüftung zusammen mit dem Schalldämmmaß der Außenwand ein Innenraumpegel von max. 35dB(A) sichergestellt ist. 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.

5. Bodenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten sind unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu melden, Ansprechpartner ist Herr Bruchertseifer, Telefon 02181/601-6821. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und /oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B durch die Einlagerung von Abfällen.

Kennzeichnungen und Hinweise

Schallschutz

Aufgrund der hohen Dauerlärmbelastung von Rheydter Straße 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.

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 mit einem Wiederanstieg des Grundwassers zu rechnen. 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

Direkt südlich angrenzend an den B-Plan liegt das Bodendenkmal Nr. 20 „Wasserburgwüstung Haus Elsen“.

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.

Artenschutz

Im Plangebiet sind Brutvorkommen europäischer Vogelarten nicht auszuschließen. Daher sind zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG Baufeldräumungs- und Gehölzarbeiten zwischen 01.März und 30.September nicht zulässig. Ausnahmen sind nur nach vorheriger fachkundiger Kontrolle möglich. Bei Feststellen von Vogelbruten sind die Baufeldräumungs- und Gehölzarbeiten erst zulässig, nachdem die Tiere die Nester verlassen haben.

Erdbebenzone

Der Änderungsbereich liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie in der Untergrund-

klasse T. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149 2005 wird hingewiesen.

Wasserwirtschaft

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

Altablagerung

Im Bereich des Kirmesplatzes bis hin zur Straße Elsener Haus Nr. 6 befindet sich die Altablagerung Gr 371. Sie datiert vom Ende des 19. Jhdts. und es handelt sich bei ihr um Verfüllungen, von denen lt. eines Gutachtens von 2001 keine Gefährdung ausgeht. Somit besteht kein im Zusammenhang mit dieser B-Planaufstellung stehender Handlungsbedarf, dies umso weniger, als der eigentliche Änderungsbereich, in dem mit Erdarbeiten zu rechnen ist, nördlich der Altablagerung liegt. Siehe aber generell Textfestsetzung Nr. 5.

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.