Bebauungsplan Nr. W 46, 1. Änderung
"Wohngebiet Langwadener Straße"

Begründung

Textliche Festsetzungen/Hinweise

(Stand August 2016)

Dem Bebauungsplan W 46 „Wohngebiet Langwadener Straße“, 1. Änderung – Ortsteil Wevelinghoven - 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:

0. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB
1. Geltungsbereich
2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/übergeordnete Planungen
3. Derzeitige Nutzung/Umgebung
4. Ziel und Zweck der Planung
5. Bebauungskonzeption
6. Garagen und Stellplätze
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
8. Natur und Landschaft/Kompensationsmaßnahmen
9. Ver- und Entsorgung
10. Altlasten/Kampfmittel
11. Grundwasser
12. Boden
13. Immissionsschutz
14. Störfallschutz
15. Denkmalpflege/Bodendenkmäler
16. Umweltbericht
17. Artenschutzrechtliche Prüfung
18. Durchführung der Planung/Kosten
19. Bodenordnende Maßnahmen
20. Ziele der Raumordnung

0. Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

Das Baugesetzbuch wurde zum 01.01.07 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 Arrondierung von 23 Wohneinheiten auf einer ehemaligen Friedhofserweiterungsfläche in der Ortslage Wevelinghoven.

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung handelt, durch das eine Nachverdichtung einer mindergenutzten innerörtlichen Fläche ermöglicht werden soll, wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Der Bebauungsplan sichert die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, führt zu einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur und führt insgesamt zur Stärkung des Ortsteils Wevelinghoven. Der gesamte Geltungsbereich umfasst nur ein Flurstück mit der Größe von 9.348m² 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.

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

Die Planung ist aus dem FNP entwickelt, da dieser Wohnbaufläche darstellt.

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Nordosten des Ortsteils Wevelinghoven. Es wird erschlossen von der Langwadener Straße. Das Plangebiet umfasst die ehemalige Friedhofserweiterungsfläche mit der Flurstücksnummer 479, Gemarkung Wevelinghoven, Flur 11. Die Parzelle grenzt im Nordosten an die Hausgärten der Bebauung am Lerchenweg, im Südosten an die Langwadener Straße, im Südwesten an den Wevelinghovener Friedhof und im Nordwesten an einen Fußweg, der ausgehend von der Grünstraße parallel zu den Gärten der Römerstraße bis hinter den Friedhof bis zur Langwadener Straße auf Höhe der Fa. ACTEGA geführt ist und planerisch gesichert werden soll.

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet ist in der Planzeichnung schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/übergeordnete Planungen

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich 2006 – 2020 stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Da die Fläche im Innenbereich liegt, ist kein Landschaftsplan anzuwenden.

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

Übergeordnete Planebenen stehen dem B-Plan also nicht entgegen.

3. Derzeitige Nutzung/Umgebung

Derzeit wird die ehemalige Friedhofserweiterung als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Die Fläche grenzt an den Friedhof und die Hausgärten Römerstraße und Lerchenweg. Das Gelände fällt von der Langwadener Straße hin nach Nordwesten ab. Daher ist die Wohnbebauung an der Römerstraße von der Langwadener Straße aus kaum wahrzunehmen (Tallage).

Vielmehr prägt die Bebauung am Lerchenweg das Gebiet. Hier findet man einen Mix aus zweigeschossigen Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau mit bis zu acht Vollgeschossen. Die achtgeschossigen Wohnbauten an der Ecke Langwadener Straße/Lerchenweg sind vom Plangebiet ca. 40 m entfernt.

Die Langwadener Straße trennt die bestehende und die durch den W 46, 1. Änderung geplante Bebauung vom Gewerbegebiet Wevelinghoven, für das im Jahre 2011 der Bebauungsplan W 48 rechtskräftig wurde. Mit dem W 48 wurde das seinerzeit bereits bestehende Gewerbegebiet überplant, um insbesondere den Einzelhandel zu steuern und um neue Regelungen zum Immissionsschutz zu treffen. Dabei wurden Festsetzungen neu formuliert, die insbesondere die angrenzenden reinen Wohngebiete (W 5 und W 10) im Bereich der Straßen Grünstraße, Lerchenweg u.a. schützen sollen. Bei der Erstellung des Immissionsschutzgutachtens wurde die Friedhofserweiterungsfläche, also der Geltungsbereich dieses W 46, als künftiges Wohngebiet bereits berücksichtigt.

4. Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit dem Planungshorizont 2020 wurden zahlreiche Entwicklungsflächen zur Befriedigung des anhaltenden, prognostizierten Wohnbedarfs diskutiert. Nur die ökologisch unempfindlichen und städtebaulich gut arrondierbaren Flächen wurden letztendlich im neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

Als eine dieser aus stadträumlicher und ökologischer Sicht „unschädlich“ zu ergänzenden Flächen stellt sich vorliegendes Plangebiet dar. Nachdem sich heraus gestellt hatte, dass es in Wevelinghoven aufgrund veränderter Bestattungsformen und ausreichender Flächenkapazitäten keinen Bedarf für Friedhofserweiterungsflächen mehr gibt, bot sich im Rahmen der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum die Aufstellung des Bebauungsplanes W 46 an. Die Fläche war in der Vergangenheit als Ausweichstandort für ein neues Feuerwehrgerätehaus in Wevelinghoven vorgehalten worden. Aufgrund des dort besseren Flächenzuschnittes fiel jedoch letztendlich die Wahl auf einen Standort am Ortsausgang Wevelinghovens an der Langwadener Straße.

Für eine Bebauung des Geländes sprechen die gut erschließbare Lage und die fußläufige Nähe zur Ortsmitte mit Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Schulen, Kindergarten, zahlreiche Geschäfte der Nahversorgung und Fachgeschäfte, sowie die anhaltende Wohnraumnachfrage. Seit der Erschließung des Baugebietes Böhnerfeld im Süden des Ortsteils wurden keine neuen, größeren Wohngebiete in Wevelinghoven entwickelt. Eine Innenverdichtung an dieser zentralen Stelle folgt dem Kernziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und soll helfen, die in jüngerer Zeit stark gestiegene Nachfrage nach preiswertem Wohnraum auch von Wohnungsscheinberechtigten zu befriedigen.

Mit der Ausweisung von Einfamilien(reihen)häusern wird generell einer gerade bei dieser Wohnform anhaltenden Wohnraumnachfrage Rechnung getragen. Der Bebauungsplan zielt auf eine maßvolle Verdichtung. Mit der Aufstellung des W 46, 1. Änderung verfolgt die Stadt Planungsziele nach § 1 (5) BauGB, indem sie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichert und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung befriedigt.

5. Bebauungskonzeption

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes W 46, 1. Änderung soll eine innerörtliche Verdichtung mit dem Schwerpunkt Wohnbebauung erreicht werden. Konzipiert sind 23 Wohneinheiten, die in Form von Reihenhäusern errichtet werden können. Diese begleiten den neuen Erschließungsstich, der kurz vor dem Fußweg im Nordwesten des Plangebietes in eine Wendeanlage mündet. Mit der Gliederung in fünf Baufenster soll eine städtebaulich unbefriedigende „endlose“ Reihung vermieden werden; stattdessen soll die Gliederung den Straßenverlauf betonen und so im Rahmen der grundstücksgegebenen Möglichkeiten ein städtebau-

licher Raum geschaffen werden. An der erforderlichen Wendeplatte werden öffentliche Parkplätze festgesetzt, die durch weitere im Straßenverlauf ergänzt werden. Weiterhin soll ein kleiner Spielpunkt eingerichtet werden. Im Nordwesten des Plangebietes wird ein zentrales Niederschlagswasserversickerungsbecken angelegt. Die Entwässerung des Schmutzwassers soll über die Langwadener Straße erfolgen, wozu eine kleine Pumpstation auf einer kleinen öffentlichen Grünfläche am Eingang zum Baugebiet vorgesehen werden muss. Der vorgesehene Pflanzstreifen dient der Verbesserung der ökologischen Situation, aber auch als Pietätsabstand dem Friedhof gegenüber.

Erschließung

Das Plangebiet wird an die Langwadener Straße angebunden. Die neue Erschließungsstraße endet in einer Wendeplatte, wird allerdings zur Erschließung einiger weiterer Häuser als Stich ohne weitere Wendemöglichkeit noch ein Stück weitergeführt. Darüber hinaus dient der Stich zur Unterhaltung der Regenwasserversickerungsanlage. Diese Verkehrsflächen sind verkehrsberuhigt und werden als Mischverkehrsfläche gestaltet (Spielstraße). Die Breite der Erschließungsstraße beträgt 5,5 m. Bei dieser Breite können Parkstände längs der Straße eingerichtet werden. Beim Ausbau können insgesamt ca.17 öffentliche Parkplätze hergestellt werden. Die Verkehrsräume werden so dimensioniert, dass für Lastkraftwagen bis 10,0 m Länge und dreiachsige Müllfahrzeuge eine regelmäßige Wendemöglichkeit besteht bzw. das Sickerbecken für Unterhaltungsarbeiten angefahren werden kann. Die Erschließungsstraße wird zu den Gärten der Bebauung des Lerchenwegs durch einen ein Meter breiten Streifen öffentlicher Grünfläche – Zweckbestimmung Verkehrsgrün - abgegrenzt, der durch seine Bepflanzung zumindest in gewissem Umfang eine Sichtbarriere zwischen der neuen und der Altbebauung darstellt.

Eine Stadtbus-Haltestelle liegt in ca. fünf bis zehn Minuten fußläufiger Entfernung.

Ein kleiner Spielpunkt liegt am Rande der Spielstraße und ist ohne Gefahr für die Kleinkinder im Neubaugebiet zu erreichen. Die Verbindung zum Fußweg hinter dem Friedhof wird 5,0 m breit ausgebaut, so dass langfristig auch eine Anbindung der Gartenparzellen an der Römerstraße denkbar ist. Über den Fußweg zwischen Römerstraße und Friedhof kann die Ortsmitte fußläufig oder per Fahrrad erreicht werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Aufgrund der Lage zwischen dem Gewerbegebiet Wevelinghoven und der vorhandenen, angrenzenden Wohnnutzung und dem Friedhof wird für den Bereich des W 46 als Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Ziel ist, eine Wohnnutzung zu ermöglichen, die weder aktiv noch passiv in Konflikt mit den angrenzenden Nutzungen gerät. Die Festsetzung WA ist aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

Im WA darf das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse keinen Bruch mit der vorhandenen Bebauung in der Umgebung darstellen. Andererseits soll es aber auch die Nachfragesituation angemessen berücksichtigen und zudem ganz generell mit Grund und Boden sparsam umgehen. Im Planbereich ist eine maßvolle Verdichtung beabsichtigt, aus der eine maximale Zweigeschossigkeit bei einer GRZ von 0.4 und einer GFZ von 0.8 resultiert.

Planungsrechtlich wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Der Ausschluss dieser im WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) wird damit begründet, dass zum einen die beabsichtigte Bebauung mit ihrem vorwiegenden Wohncharakter zu schützen ist und nicht durch großflächigere Nutzungen und zusätzliche Verkehre und Emissionen beeinträchtigt werden soll, zum anderen dadurch, dass flächenintensive Nutzungen wie Gartenbaubetriebe einer Entwicklung der Wohnbebauung und Befriedigung der anhaltenden Nachfrage an Wohnraum an dieser zentralen Stelle entgegenstehen würden.

Im WA wird offene Bebauung festgesetzt. In der offenen Bauweise müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser oder als Hausgruppen errichtet werden. Hausgruppen z.B. in Form von Reihenhäusern dürfen dabei eine maximale Länge von 50m erreichen. Mit dieser Festsetzung ist also keine Bauform zwingend vorgeschrieben, die städtebaulich unbefriedigende „endlose“ Reihung des gleichen Haustyps aber ausgeschlossen. Im Zusammenhang mit dem Versatz des Bauraums ist eine gewisse räumliche Gliederung des aufgrund seines Zuschnitts (lang und schmal) stadträumlich schwierigen Grundstücks sichergestellt.

Im Rahmen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung soll den Eigentümern planungsrechtlich Solarenergiegewinnung ermöglicht werden. In Hinblick auf passive Energiegewinnung durch Glasvorbauten wie Wintergärten etc. räumt der Bebauungsplan eine flexiblere Handhabung der Baugrenze ein, die im Einzelfall bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Fläche von insgesamt 30 qm überschritten werden kann. Die Ausrichtung der Bauräume in Nordwest-Südost-Richtung ist hierfür sehr günstig

Um die nach wie vorhandene Nachfrage speziell auch nach öffentlich geförderten Einfamilienhäusern zu befriedigen und um andererseits eine zu hohe Verdichtung zu verhindern, wird die Zahl der Wohneinheiten pro Haus auf 2 beschränkt. Diese Festsetzung unterstreicht den Gedanken einer schonenden Nachverdichtung, die nicht zu einem städtebaulichen Bruch mit der unmittelbaren Nachbarschaft führen soll, deren Grundstücke weniger dicht bebaut sind. Durch die hohe Anzahl der öffentlichen Parkplätze im Verhältnis zur Zahl der Wohnhäuser dürften unerwartete Engpässe des Parkraums ausgeschlossen sein.

Die Überlegungen, auf einer Teilfläche eine Asylbewerberunterkunft zu errichten mit einer Umnutzungsoption auf Sozialen Wohnungsbau, stehen der Festsetzung WA nicht entgegen, da eine Unterkunft sozialen Zwecken dient und somit im WA generell zulässig ist.

6. Garagen und Stellplätze

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes W 46, 1. Änderung entstehen 23 Wohneinheiten. Unter der Maßgabe des Schlüssels der Bauordnung (1 privater Stellplatz pro Wohneinheit) sind 23 Stellplätze in Form von Garagen/Stellplätzen durch den Bauherren jeweils im Bauantrag nachzuweisen. Reihenendhäuser haben im Bauwich ausreichend Platz für ein bis zwei Stellplätze, und die vordere Baugrenze mit ihrem Abstand von fünf Metern bietet der Reihenhausbebauung genügend Platz für Stellplätze vor dem Haus. Der Abstand der Garagen zur Straße muss mindestens 5,5m betragen; somit kann auch ein Zweitwagen vor der Garage geparkt werden, ohne dass der öffentliche Straßenraum mit ihm belastet wird.

Die vor einer Reihenhausbebauung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudefront unterzubringenden pflichtigen Stellplätze dürfen nur in Form von offenen Stellplätzen oder in Form von dreiseitig offenen Carports errichtet werden. So soll erreicht werden, dass der Straßenraum nicht durch eine Vielzahl geschlossener Garagen, senkrecht zur Straße bis an ihre Grenze errichtet, in seiner Wirkung durch eben diese Garagen dominiert wird. Zusätzliche öffentliche Parkplätze sind im Straßenraum und auf einer Parkstandzeile an der Wendeplatte vorgesehen.

Um die Bodenversiegelung mit freiem Niederschlagwasserabfluss letztendlich in den öffentlichen Kanal so gering wie möglich zu halten, sind offene Stellplätze aus einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtliche Festsetzung bezüglich der Dachform hat zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Ziel, die durch den W 46, 1. Änderung neu zulässigen Gebäude an die bestehende Baustruktur in der Umgebung anzupassen. Gleichzeitig soll für den Bereich des W 46, 1. Änderung ein harmonisches, nur in Nuancen differenziertes Ge-

samtbild entstehen.

8. Natur und Landschaft/Kompensationsmaßnahmen

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich derzeit um eine reine Ackerfläche ohne Gehölzstrukturen. Die jetzige Nutzung als Acker wirkt völlig überholt und am Standort inmitten städtischer Umgebung wie aus der Zeit gefallen. Der angrenzende Friedhof weist einen Gehölzstreifen auf, der die Grabreihen vom Plangebiet trennt.

Bedingt durch die Lage der Wendeplatte ergibt sich eine kleinere öffentliche Grünfläche, die als Kleinkinderspielplatz gestaltet werden soll; sie könnte den zum Lerchenweg gehörenden, unmittelbar an den W 46, 1. Änderung angrenzenden Spielplatz ergänzen, der dann zum Spielplatz für größere Kinder umgestaltet werden könnte. An der Langwadener Straße ist eine kleine Grünfläche vorgesehen, die die zur Schmutzwasser-Entsorgung erforderliche Pumpstation aufnimmt. Im Nordwesten des Plangebiets ist ein Regenwasser-Versickerungsbecken vorgesehen, das relativ großflächig angelegt werden muss, aber trotz der wechselnden Wasserstände einen nur sehr geringen ökologischen Wert aufweist.

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB handelt, ist keine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchzuführen. Demzufolge wird der Pflanzstreifen von zwei Metern Breite, der auch aus Pietätsgründen an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zum Friedhof hin festgesetzt wird, nicht bilanziert, obwohl er zweifelsohne eine gute ökologische Wertigkeit erreicht.

9. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt außerhalb des Einzugsbereichs des Generalentwässerungsplanes der Stadt Grevenbroich und ist damit hydraulisch nicht in die Ortsentwässerung Netzteil Lerchenweg/Römerstraße (Trennsystem) eingerechnet. Wegen des Gefälles des Geländes in Richtung Nordwesten (Römerstraße) wird ein Anschluss an das bestehende Netz im Bereich der Langwadener Straße nur durch Pumpstation oder Anhebung des Geländes und eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich sein.

Zur Überprüfung der möglichen Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wurde ein hydraulisches Gutachten in Auftrag gegeben, das vom Büro Tillmanns & Partner GmbH – Bergheim am 20.06.2008 erstellt wurde. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser muss dezentral auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden, wobei Kiessande mit deutlich erkennbaren Schluffanteilen ausgetauscht werden müssen. Versickerungsfähige Schichten werden laut Gutachten in ca. 3,00 m Tiefe angetroffen. Der Gutachter kommt aufgrund von vier Sickerversuchen zu dem Schluss, dass nach Ermittlung der Durchlässigkeitsbeiwerte eine Versickerung auf den Grundstücken im Plangebiet möglich ist.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen kann über ein Mulden-Rigolensystem in einem zentralen Erdbecken im Nordwesten des Baugebietes zur Versickerung gebracht werden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde gutachterlich (Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim; September 2016) geführt. Der Bebauungsplan setzt hierzu eine öffentliche Grünfläche fest, diese wird von einer Fläche für Versorgungsanlagen überlagert, die die Zweckbestimmung „Versickerung“ enthält.

Das Schmutzwasser muss über einen ca. 320 m langen SW-Kanal vom Baugebiet in den Anschlussschacht in der Langwadener Straße eingeleitet werden. Aufgrund der Steigung des Geländes in Richtung Langwadener Straße muss dort eine Unterflurpumpstation vorgesehen werden; deren Standort ist in der Planzeichnung festgesetzt.

10. Altlasten/Kampfmittel

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf mögliche Kampfmittel vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben; siehe Übersichtsplan auf Planzeichnung). Von Seiten des Eigentümers ist der betroffene Bereich bis auf gewachsenen Boden abzuschieben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte zweckmäßigerweise vor Baubeginn durchgeführt werden. Zur genaueren Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise sollte eine Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes erfolgen. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse des betroffenen Grundstücks und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

11. Grundwasser

Die Plangebietsfläche liegt außerhalb der Erftaue. 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 Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfung noch weitgehend unbeeinflusste Grundwasserflurabstand ca. 5-7 m, der sich langfristig nach Beendigung der Sümpfung 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.

12. 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.

Gemäß „stadtökologischem Fachbeitrag“ zum neuen Flächennutzungsplan befinden sich im Plangebiet ertragreiche Parabraunerden. Da dieser Lössboden mit einer Mächtigkeit von 1,2-2,0m etwas flachgründiger und an der Geländekante vielfach erodiert ist, werden nicht die höchsten Wertigkeiten erreicht. Obwohl es sich dabei um allgemein schutzwürdige, nährstoff- und ertragreiche Böden mit gutem Entwicklungspotential handelt, ist darauf hinzuweisen, dass sie im Stadtgebiet weit verbreitet sind. Es ist deshalb kaum eine Erweiterung baulicher Nutzungen möglich, ohne diese sehr hochwertigen Böden zu beanspruchen.

Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß zu begrenzen sind.

Es sind zudem Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen.

13. Immissionsschutz

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplanes W 48 für das Gewerbegebiet Grevenbroich-Wevelinghoven wurden die Belange des Schallimmissionsschutzes neu betrachtet.

Hierzu wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, die Bestandteil der Begründung zum W 48 ist. (Gutachten des Ingenieurbüros B. Driesen – Krefeld 'Schalltechnische Untersuchung zum Gewerbegebiet Wevelinghoven‘ vom 29.11.2005).

In diesem Gutachten wurden u.a. die Auswirkungen des bestehenden Gewerbegebietes auf die angrenzende reine Wohnnutzung und die geplante Wohnnutzung im W 46 auf der ehemaligen Friedhoferweiterungsfläche untersucht.

Die Gesamtbetrachtung des Gewerbegebietes Wevelinghoven zeigt laut Gutachter eine geordnete städtebauliche Entwicklung ohne Konflikte im Sinne der TA Lärm.

Ausnahme bildet der an der Rhenaniastraße liegende Land- und Gartentechnikbetrieb und eine Schlosserei an der Friedrich-Bergius-Straße. Diese festgestellten Konflikte lassen sich durch eine relativ einfache Sanierungsmaßnahme beheben.

Aus diesem Grund konnte eine nachträgliche Geräuschkontingentierung nicht empfohlen werden. Nach Ansicht des Gutachters reicht im vorliegenden Fall eine Gliederung nach Abstandserlass gemäß §1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO in der Weise aus, dass

- im GE1-Gebiet Anlagen der Nr. 1 - 212 (Abstandsklassen I - VII) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad,
- im GE2-Gebiet Anlagen der Nr. 1 - 191 (Abstandsklassen I - VI) der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 und Anlagen mit ähnlichem Immissionsgrad,

nicht zugelassen werden.

Abweichend von diesen Festsetzungen können in dem GE1-Gebiet Anlagen der Abstandsklasse VII und im GE2-Gebiet Anlagen der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass diese Anlagen in benachbarten Wohngebieten keine relevanten Immissionsbeiträge im Sinne der TA Lärm Nr. 3.2.1 verursachen. Das ist in der Regel der Fall, wenn die von der zu beurteilenden Anlage ausgehende Zusatzbelastung die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 TA Lärm am maßgeblichen Immissionsort um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Zusammenfassung:

Durch die festgesetzte Gliederung des gegenüberliegenden Gewerbegebietes W 48 nach Abstandsklassen ist der Schutz der Bewohner der benachbarten Wohngebiete, also auch des W 46, 1. Änderung sichergestellt.

Trotz der Aussagen des Gutachters zum Gewerbegebiet Wevelinghoven wird für den vorliegenden W 46, 1. Änderung im Rahmen der Gesundheitsfürsorge vorsorglich in Form eines Hinweises die Empfehlung ausgesprochen, an zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) Zwangsbelüftungseinrichtungen vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel bei geschlossenem Fenster sicherstellen und dabei Innenraumpegel erreicht werden, die unter 30dB (A) liegen.

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, müsste im vorliegenden Fall zwischen einem Störfallbetrieb, einer chemischen Fabrik an der Rhenaniastraße und der durch den W 46, 1. Änd. neu geplanten Wohnbebauung gem. der 12. BImSchVO eigentlich ein sog. Achtungsabstand von 500m eingehalten werden; der Festsetzung der Achtungsabstände liegen allerdings pauschalisierte Annahmen hinsichtlich eines Betriebes zugrunde. Der Betrieb selber beruft sich auf einen erforderlichen Abstand von 300m. Allerdings hat er im Jahr 2013 ein Gutachten erstellen lassen, das der Stadt vorliegt. Dieses Gutachten kommt zum Ergebnis, dass ein Abstand von 115m zwischen den potenziell gefährlichen Betriebsbereichen und den potenziell gefährdeten Bereichen – in diesem Fall dem W 46, 1. Änderung – angemessen ist und in der Bauleitplanung also verwendet werden kann. Der Abstand des geplanten Wohnens zum entsprechenden Bereich beträgt ca. 250m, zur Grenze des Betriebsgeländes ca. 190m. Den Bestimmungen der sog. Störfallverordnung ist also seitens der Stadt Grevenbroich Genüge getan.

15. 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.

16. 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.

Zum neuen Flächennutzungsplan wurde ein Umweltbericht erstellt, der sich insbesondere mit der ökologischen Eignung von potentiellen, neudargestellten Bauflächen auseinandersetzt. Der beauftragte Ökologe kommt zu folgendem Resümee:

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.

- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Auch gesetzlich geschützte Biotope, 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 den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen. Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen. So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Als negative Auswirkung muss die Versiegelung des Bodens im Plangebiet und die Reduzierung der Grundwasserneubildung erwähnt werden. Die wird jedoch durch die Anlage von Hausgärten und der öffentlichen Grünfläche in einem gewissem 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 verschiedenste Wohnformen geprägt. Es wird eine Innenbereichsfläche zu Bauland 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.

17. Artenschutzrechtliche Prüfung

Das Informationssystem @LINFOS wirft keinerlei Hinweise auf Schutzgebiete oder Biotope und auch nicht auf naturschutzrechtlich geschützte Arten aus. Zwar ist das Plangebiet Bestandteil des räumlich sehr viel umfangreicheren Messtischblatts 4805, Quadrant 4, das einiges an planungsrelevanten Säugetier-, Vogel- und Amphibienarten ausweist, so z.B. die in ihren Beständen gefährdeten Feldhamster, Rebhühner und Turteltauben. Aufgrund der seit Jahrzehnten andauernden Nutzung des Plangebiets als landwirtschaftliche Nutzfläche innerhalb einer städtisch geprägten Umgebung ist aber auszuschließen, dass sich diese innerhalb des eigentlichen Plangebietes wieder finden lassen. Diese Einschätzung wird bestätigt durch die Vorort-Untersuchung des städtischen Umweltschutzbeauftragten am 10.05.2016.: die einzigen im Messtischblatt genannten und theoretisch im Plangebiet möglichen Arten sind die Feldlerche und der Feldschwirl und als Säuger der Feldhamster. Diese sind in der städtischen Biotop- und Artenkartierung nicht gelistet und wurden bei der Überprüfung am 10.05.2016 weder gesehen noch gehört bzw. es ergaben sich keine Hinweise auf Feldhamster.

18. Durchführung der Planung/Kosten

Der Planbereich umfasst lediglich ein Grundstück; es ist im Eigentum der Stadt. Die Erschließung der neuen Baugrundstücke obliegt dem heutigen (Stadt) oder künftigen Eigentümer (Investor).

19. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung gemäß § 46 BauGB ist im Plangebiet nicht erforderlich.

20. Ziele der Raumordnung

Der Gebietsentwicklungsplan stellt – wie oben erläutert - das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Flächennutzungsplan 2006 – 2020 stellt Wohnbaufläche dar.

Juni 2016

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. W 46, 1. Änderung „Wohngebiet Langwadener Straße“

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Garagen gemäß § 12 BauNVO

Allseitig geschlossene Garagen sind nur im Bauwich zulässig. Ihr Abstand zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,5m betragen.

Stellplätze sind nur offen oder in Form dreiseitig offener Carports zulässig.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die Baugrenze kann bis zu einer Tiefe von 3,00 m und einer Fläche von insgesamt 30 qm überschritten werden, soweit es sich dabei um eine Anlage der passiven Solarenergiegewinnung (z.B. Wintergarten) handelt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

Garagenzufahrten und Stellplätze und ihre Zufahrten sind aus einem versickerungsfähigen Material herzustellen.

Im festgesetzten Pflanzstreifen von zwei Metern Breite sind folgende Gehölze zu pflanzen (Auswahl): Roter und Schwarzer Holunder, Schlehe, Pfaffenhütchen, Weißdorn, Hasel, Gemeinde Hundsrose, Gemeiner Schneeball.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauONW

Dächer

Dachform

Als Dachform werden geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder Pultdächern mit versetzter Satteldachfläche festgesetzt. Ein Krüppelwalmdach gilt im Sinn dieser Festsetzung nicht als Satteldach. Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

Hinweise

Grundwasser:

Im Nahbereich der Erft können 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.

Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen durch RWE Power ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Im gesamten Planbereich ist bei Abdichtungsmaßnahmen ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das ursprüngliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwasserabdichtung“ sind zu beachten.

Der Schutz des Grundwassers ist sicherzustellen.

Baugrundverhältnisse:

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. 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.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Oberflächenwasser:

Hauseigentümer haben ihre baulichen Anlagen eigenverantwortlich durch geeignete Schutzmaßnahmen vor eindringendem Oberflächenwasser zu schützen. So sollten Bauteile wie Erdgeschossdecken oder Garagensohlen nicht weniger als 20cm oberhalb der grundstücksbegleitenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Die Endausbauhöhen sind beim zuständigen Fachdienst Straßenbau bei der Stadt Grevenbroich zu erfragen.

Immissionsschutz:

In zum Schlafen bestimmten Räumen (Schlafzimmer und Kinderzimmer) sollen unabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern und die Einhaltung eines Innenraumpegels von max. 30db(A) sorgen.

Denkmalschutz:

Bei Bodenbewegungen 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 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz

In den Gehölzen am Rand des Plangebietes sind Brutvorkommen europäischer Vogelarten nicht auszuschließen. Daher sind dort zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des

§ 44 Abs. 1 BNatSchG ggf. erforderliche Gehölzarbeiten zwischen 1. März und 30. September nicht zulässig. Ausnahmen hiervon sind nur nach vorheriger fachkundiger Kontrolle möglich. Bei Feststellen von Vogelbruten sind die Gehölzarbeiten erst zulässig, nachdem die Tiere die Nester verlassen haben.

Zivile Luftfahrt:

Bei der Errichtung baulicher Anlagen mit einer Höhe größer 137,52 m. ü. NN ist die Zustimmung/Genehmigung des Dezernates bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.

Bodenschutz:

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBoSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBoSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LBoSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten. So soll insbesondere nach § 1 LBoSchG mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Es sind Vorsorgemaßnahmen gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen, insbesondere durch den Eintrag von schädlichen Stoffen, zu treffen. Die Böden sind vor Erosion und Verdichtung zu schützen. Des Weiteren sind nach § 1 LBodSchG die Böden, die nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BBodSchG natürliche sowie Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte im besonderen Maße erfüllen, besonders zu schützen. Der Boden erfüllt natürliche Funktionen als:

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen (§2 Abs. 2 Nr. 1a BBodSchG),
- Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen (§2 Abs. 2 Nr. 1b BBodSchG),
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers (§ 2 Abs. 2 Nr. 1c BBodSchG).

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge von über 800 m³ je Vorhaben auf oder in den Boden einbringt, dieses der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde unter Angabe der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge, mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme, anzuzeigen hat. Zudem sind in den Bereichen, in denen Areale aufgeschüttet werden sollen, die Vorgaben nach § 12 BBodSchV zu beachten. Dort sind die Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden geregelt. Zielsetzung ist hierbei die Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des BBodSchG.

Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

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

Kampfmittel:

Für das Plangebiet liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Daher ist von Seiten des Eigentümers der betroffene Bereich bis auf gewachsenen Boden abzuschieben. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte zweckmäßigerweise vor Baubeginn durchgeführt werden. Zur genaueren Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Termin-

absprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelbeseitigungsdienstes gebeten. Vorab werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - zu entnehmen.