

## **Begründung zum Satzungsbeschluss**

---

Bebauungsplan 1. Änd. N 46  
„Jahnstraße“  
- Ortsteil Hülchrath



**Bebauungsplan 1. Änd. N 46 „Jahnstraße“**  
Änderung im beschleunigten Verfahren

**Erläuterungen zur Planaufstellung**

Begründung, ASP und textl. Festsetzungen

Der 1. Änderung N 46 „Jahnstraße“ im Ortsteil Hülchrath, die im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgt, 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**

Das Baugesetzbuch wurde zum 01.01.07 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.07 geändert.

Gemäß der Gesetzesnovelle können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn nach §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> hat oder festgesetzt wird.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Das gilt auch für den ökologischen Ausgleich im Sinne § 1 a Abs. 3 Satz 5, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren.

Das Plangebiet der 1. Änd. N 46 umfasst eine Teilfläche des Friedhofs Hülchrath, die mit einer Trauerhalle bestanden ist. Da diese gemäß politischem Beschluss nicht weiter unterhalten und folglich rückgebaut werden soll, kann hier im dicht besiedelten Kernbereich von Hülchrath ein weiteres Baugrundstück arrondiert werden. Das Grundstück ist über den Josef-Lecher-Weg und den Friedhofsparkplatz erschlossen.

Der Plan dient der Nachverdichtung im Bestand. Der Änderungsbereich umfasst lediglich 796 qm. Die künftig zu erwartende Grundfläche liegt mit ca. 470 qm weit unter der Grenze von 20.000 qm.

Da es sich um ein Bebauungsplanverfahren im Innenbereich handelt, durch das eine Nachverdichtung einer mindergenutzten Innenbereichsfläche ermöglicht werden soll, wird ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt.

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

Der Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Hier ist nach Verfahrensabschluss eine Anpassung des Flächennutzungsplans bei der Bezirksregierung anzuzeigen.

## **1. Geltungsbereich**

Der Änderungsbereich befindet sich im Grevenbroicher Ortsteil Hülchrath.

Es handelt sich um das Flurstück 171, Flur 30 in der Gemarkung Neukirchen und ist 796 qm groß. Es grenzt im Norden an den Friedhofsparkplatz, im Osten an den Friedhof, im Süden an eine Hofstelle mit Grenzbebauung und im Westen an ein eingeschossiges, freistehendes Wohnhaus am Josef-Lecher-Weg.

Der Änderungsbereich ist im Plan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

## **2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/übergeordnete Planungen**

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich 2006 – 2020 stellt den Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Da auf einer kleinen Teilfläche nun eine Wohnbebauung in Form eines Doppelhauses arrondiert werden soll, ist nach Durchführung des beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB der Flächennutzungsplan

anzupassen. Hiervon ist die Bezirksregierung Düsseldorf zu unterrichten.

Der Planbereich liegt nicht im allgemeinen Siedlungsbereich des Regionalplans GEP `99 des Regierungsbezirks Düsseldorf. Daran wird sich auch nichts in der Fortschreibung des Regionalplanes ändern. Demnach ist eine bauliche Entwicklung nur in begrenztem Umfang und auch nur im Binnenbereich durch Nachverdichtung möglich. Eine Eigenentwicklung eines im Regionalplan nicht dargestellten Ortsteiles widerspricht nicht den Zielen der Landesplanung. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

### **3. Derzeitige Nutzung/Nutzungen im Umfeld – geltendes Planungsrecht**

Derzeit gehört das Grundstück zum Hülchrather Friedhof; auf ihm befindet sich eine Trauerhalle, die kurzfristig abgerissen werden soll. Da der Friedhof keinerlei Erweiterung bedarf, kann das Grundstück zu Wohnzwecken genutzt werden, eine Nutzungsform, die das Umfeld prägt. Das Neubaugebiet am Josef-Lecher-Weg wurde um 2005 erschlossen. Zuvor wurde der dieser Änderung zugrunde liegende Bebauungsplan N 46 „Jahnstraße“ aufgestellt. Mit diesem konnte die Bestandsbebauung am Josef-Lecher-Weg bis zur Jahnstraße verlängert werden. Es entstanden Doppel- und Reihenhäuser, die kurzum gebaut und bezogen waren. Durch einen kleinen Spielplatz wurde das vorerst letzte Baugebiet für Hülchrath abgerundet.

Für die kleine Änderungsfläche setzt der Ursprungsbebauungsplan N 46 (Satzungsbeschluss 2004) eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof fest. Ansonsten werden ein Allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Satteldach- oder zweigeschossiger Pultdachbebauung, öffentlicher Spielplatz und Verkehrsflächen festgesetzt.

Westlich angrenzend gilt der Durchführungsplan Hülchrath aus dem Jahre 1958. Er setzt für den Josef-Lecher-Weg eine eingeschossige, offene Bebauung fest. Entsprechend stellt sich auch die Wohnbebauung vor Ort dar.

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

Der zu ändernde, rechtskräftige Bebauungsplan N 46 aus dem Jahre 2004 verfolgte folgende Ziele:

- Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung im Ortskern
- Befriedigung der Wohnraumnachfrage im Ortsteil Hülchrath
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse von jungen Familien
- Strukturanreicherung durch Hecken und Gehölzpflanzungen

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurden damals zahlreiche Entwicklungsflächen zur Befriedigung des anhaltenden, prognostizierten Wohnbedarfs diskutiert. Nur die ökologisch unempfindlichen und städtebaulich gut arrondierbaren Flächen wurden letztendlich im neuen Flächennutzungsplan dargestellt. Eine dieser aus stadträumlicher und ökologischer Sicht „unempfindlich“ zu ergänzenden Flächen deckt sich mit vorliegendem Plangebiet.

Für eine Bebauung des Geländes sprach die unkomplizierte Arrondierungsmöglichkeit an die vorhandenen Verkehrsflächen und die Lage in dem infrastrukturell angemessen ausgestatteten Ortsteil Hülchrath mit Kirche, Kindergärten und gutem Vereinsleben.

Mit der Ausweisung von Einfamilienhäusern wurde einer gerade bei dieser Wohnform anhaltenden Wohnraumnachfrage Rechnung getragen. Der Bebauungsplan zielte auf eine maßvolle Verdichtung auf kleinen, kostengünstigen Grundstücken. Hierdurch sollten insbesondere junge Familien mit Kindern angesprochen werden. Mit dem Bebauungsplan N 46 verfolgte die Stadt Planungsziele nach § 1 (5) BauGB indem sie die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse“ sichert und die „Wohnbedürfnisse der Bevölkerung“ befriedigt.

Zudem sollte die Friedhofsnutzung gesichert werden.

Aufgrund Änderungen in den Zielsetzungen des städtischen Bestattungswesens und der Einsparung von kommunalen Friedhofsbauten hat sich in Bezug auf die bestehende Leichenhalle die Zielsetzung geändert. Da in der Nachbarschaft bereits Wohnbebauung dominiert, soll nun das freiwerdende, städtische Grundstück auch einer Wohnnutzung zugeführt werden. Der Bedarf ist vor Ort erkennbar; dieser kann auch nur durch Nachverdichtung im Ort gedeckt werden, da die Regionalplandarstellung keine Neubaugebiete am Ortsrand zulässt.

Der Bauungsplan 1. Änd. N 46 greift die Festsetzungen des Ursprungsplans in Bezug auf das Wohnen auf und zielt damit auf ein harmonisches und einheitliches Gesamtbild im räumlichen Kontext des Josef-Lecher-Weges.

Eine Alternativenprüfung ist für das beschleunigte Änderungsverfahren nicht zielführend. Die Entscheidung für die Wohnbauflächenarrondierung ist mit der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans gefallen. Der Wegfall der bisherigen Nutzung gibt dem Ort die Möglichkeit in geringem Maße den Wohnungsbedarf zu befriedigen und an bestehende Bauungen anzuknüpfen.

## **5. Bauungskonzeption**

Auf dem Grundstück wird ein Baufenster für zwei Doppelhaushälften oder ein großes freistehendes Einfamilienhaus geschaffen. Die künftigen Gebäude orientieren sich zum Josef-Lecher-Weg.

### Erschließung

Der Änderungsbereich ist bereits über den Josef-Lechner-Weg erschlossen. Die künftigen 2 Bauparzellen liegen unmittelbar an der Erschließungsstraße.

### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Entsprechend den Festsetzungen des Ursprungsplanes wird der Planbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

In den planungsrechtlichen Festsetzungen 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 Bauungsplanes sind.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der zulässigen Zahl der Vollgeschosse an der speziellen Binnensituation. Im Planbereich ist eine maßvolle Verdichtung beabsichtigt, was zu einer Festsetzung von einem Vollgeschoss bei Häusern mit Satteldach und einer möglichen Zweigeschossigkeit bei Häusern mit Pulldach führt. Ein zweigeschossiges Pulldachhaus mit einer Dachneigung von 10 bis 20 Grad entspricht in der Gesamthöhe einem eingeschossigen Haus mit Satteldach und 45 Grad Dachneigung.

Hieraus resultiert, dass im WA bei einer maximal 2-geschossigen Bauung eine GRZ von

0.4 und eine GFZ von 0.8 festgesetzt werden.

Zur Auflockerung der Baustruktur im Blockinnenbereich wird im WA eine offene Bebauung festgesetzt. Um den Bedarf an Einfamilienhäusern an dieser Stelle zu sichern und ein verträgliches Maß der Verdichtung zu erzielen, werden für den Planbereich in Teilen Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser festgesetzt.

Im Rahmen einer nachhaltigen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung soll den Eigentümern der Einsatz aktiver und passiver 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, soweit der solarenergetische Nachweis geführt wird.

## **6. Garagen und Stellplätze**

Im Geltungsbereich des Änderungsplanes entstehen max. 2 Doppelhaushälften. In Anlehnung an den Schlüssel von 1 privaten Stellplatz pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze in Form von Garagen/Stellplätzen vorgesehen und jeweils im Bauantrag nachzuweisen. Die freistehenden Einzelhäuser haben im Bauwuch ausreichend Platz für einen zweiten Stellplatz.

Um der allgemeinen Parkraumnot Einhalt zu gebieten, sind die Garagen/Stellplätze in einem Abstand von 5,5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So können Besucher auf dem Grundstück parken, ohne den Straßenraum zu verengen.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Stellplätze und Garagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie im Vorgartenbereich – also außerhalb des seitlichen Bauwuchs - nicht zulässig sind. Somit werden die Vorgärten vor zu starker Versiegelung geschützt.

Um die Bodenversiegelung in Grenzen zu halten, sind Stellplätze und Garagenzufahrten zudem mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen. Hierdurch wird erreicht, dass die Niederschlagswässer nicht auf den befestigten Fahrbahnen entwässert werden. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende textliche Festsetzung.

## **7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bezüglich Dachaufbauten haben zum Ziel - zusammen mit den planungsrechtlichen Festsetzungen - die neuentstehende Bausubstanz an die bestehende Baustruktur mit ihrer ortstypischen Architektur anzupassen und einen harmonischen und homogenen Gesamteindruck zu erhalten. Eine beruhigte Dachlandschaft schafft einen harmonischen Übergang vom Wohngebiet zum historischen Ortskern von Hülchrath. Zudem soll ein städtebaulich ausgewogenes Erscheinungsbild erreicht werden.

## **8. Immissionsschutz**

Es liegen keine Erkenntnisse über schädliche Emissionen in der Umgebung des Plangebietes vor. Das Gebiet liegt im Übergang zur Landschaft mit Acker-, Wald- und Weideflächen. Außer die üblichen Fahrgeräusche und temporäre Einflüsse durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen sind keine weiteren Immissionen zu erwarten.

Dem Rhein-Kreis Neuss als Untere Immissionsschutzbehörde ist es ein Anliegen auf mögliche Immissionskonflikte hinzuweisen, die durch das Aufstellen von ortsfesten haustechnischen Anlagen wie z.B. Klima- oder Lüftungsanlagen und Luftwärmepumpen im Außenbereich entstehen. Die folgende Festsetzung fußt auf einem Erlass des MKULNV vom 02.04.2014 und dem Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom

28.03.2013:

Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum eigenen und nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten:

<b>Spalte 1</b>	<b>Spalte 2</b>
Schalleistungspegel $L_{WA}$ (dB)	Abstand (m) für WA
36	0,1
39	0,5
42	0,9
45	1,4
48	2,2
51	3,4
54	5,2
57	7,6
60	10,9
63	15,6
66	22,2
69	27,3
72	34,4
75	44,6

## 9. Ver- und Entsorgung

Der parallel zum Baugebiet verlaufende Mischwassersammler DN 1200 SB auf dem Gelände nördlich des Plangebietes (Kindergarten, Feuerwehr) in Hülchrath ist in der Lage, sowohl das Schmutzwasser als auch das anfallende Regenwasser des Baugebietes aufzunehmen. Dies gilt auch für die beiden zusätzlichen Wohnhäuser.

Gemäß § 51a LWG NW ist anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Da für den Ursprungsbebauungsplan selbst keine konkreten Werte vorlagen, wurde das Ingenieurbüro Tillmann mit einem Versickerungsgutachten beauftragt. Dieses Gutachten vom 12.11.2002 ist Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens. Das Gutachten weist nach, dass eine Versickerung innerhalb des Plangebiets möglich ist. Das Gutachten beinhaltet auch Angaben zur Dimensionierung der Versickerungsanlagen.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass keine Gebäude durch Erhöhung der Grundwasseroberfläche gefährdet werden.

## 10. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und nicht zu erwarten.

## 11. Grundwasser

### Wasserschutzzonen

Der Planbereich liegt außerhalb einer Wasserschutzzone, so dass hier keine Gefährdung zu erwarten ist. Im Randbereich grenzt es an ein Reservegebiet der geplanten Wassergewinnung Weckhoven-Norf.

### Grundwasserstand

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungmaßnahmen des Braun-

kohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durchaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Aussage des Landesoberbergamtes werden sich nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen.

Gemäß hydrologischem Gutachten des Ingenieurbüros Tillmanns liegt die Grundwasserspiegelfläche im Planbereich nach eingesehenen Kartenunterlagen um 42,0 m ü. NN. Infolge der Sumpfungsmaßnahmen der Rheinbraun AG ist der Grundwasserspiegel um rd. 1m gegenüber dem Stand 10/55 abgesenkt. Bei einer Geländehöhe um 49 m ü. NN beträgt der Grundwasserflurabstand im Plangebiet somit rd. 7 m und ohne hydraulische Beeinflussung rd. 6 m. Das Grundwasser fließt in nordöstliche bis nordnordöstliche Richtungen zum Hauptvorfluter. Es sollte vor Baubeginn eine Abstimmung mit dem Erftverband erfolgen.

Ein gesonderter Hinweis auf die Grundwasserproblematik wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

## 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) im Bereich der Schwermetallgehalte und hinsichtlich organischer Belastungen festgestellt.

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind anthropogen überformt. Der Landschafts- und Grünordnungsplan für die Stadt Grevenbroich, der im Jahre 1978 von der Deutschen Gesellschaft für Landentwicklung (DGL) GMBH erstellt wurde, resümiert im Kapitel „Bodenkundliche Verhältnisse“, dass die Böden außerhalb des Erftauenbereichs keine große Planungsrelevanz besitzen.

Im Bereich Hülchrath stehen potentiell Parabraunerden an. Bei Erstellung des Versickerungsgutachtens wurden Rammkernsonden in den Boden getrieben, die auch Aufschluss über den Bodenaufbau geben. Bei 2 Rammkernsonden wurde zunächst eine 0,3 m mächtige Schicht Mutterboden aus einem sandigen Schluff vermerkt. Darunter folgt ein Lößlehm mit einer Mächtigkeit von 0,4 bis 1,7 m unter Flur. Unter dem Lößlehm wurde bis zur Bohrtiefe von 2,0 bzw. 3,0 m ein kiesiger, z.T. schwach schluffiger Sand der ‚Unteren Mittelterrasse‘ angetroffen.

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. Bodendenkmalpflege

Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland hatte aufgrund bekannter Fundplätze im Umfeld des Plangebietes eine Sachverhaltsermittlung zur Abklärung der archäologischen Befunderwartung gefordert. Diese Sachverhaltsermittlung wurde vom Büro Ibeling - Archäologische Grabungen und Sondagen – im August 2016 durchgeführt. Dabei konnten in einer Sondage Reste eines Hauses ermittelt werden. Gefunden wurden fünf Pfostengruben der Pfostenstellung eines Fachwerkhauses. In den Verfüllungen der Pfostengruben fand sich relativ viel urgeschichtliche Keramik, deren genaue Zeitstellung noch nicht ermittelt wurde. Die Befunde in der Sondage wurden vollständig untersucht.

Mit diesem Ergebnis ist belegt, dass in diesem Bereich des Bebauungsplan - Änderungsbereiches erhaltene Reste eines urgeschichtlichen Hauses erhalten sind. Dieses

gehört zu einer Hofanlage, deren Größe und Ausmaß bislang nicht weiter erfasst werden konnte.

Der aufgedeckte Befund ist umso bedeutender, da im betroffenen Areal bislang nur römische Siedlungsreste sowie mittelalterlich/neuzeitliche Einzelbefunde bekannt sind. Das bedeutet, dass in dieser siedlungsgünstigen Lage oberhalb der Gillbach-Niederung nicht nur römische, sondern auch urgeschichtliche Siedlungen gestanden haben. Das Ergebnis der Sachverhaltsermittlung erweitert somit den wissenschaftlichen Erkenntnisstand für diesen Raum.

Bei dem Bereich der 1. Änd. des Bebauungsplanes N 46 handelt es sich um ein Grundstück, dass für eine mögliche Bebauung untersucht wurde. Wegen der geringen Größe des Grundstückes und der bereits bestehenden Bebauung im Umfeld ist es ausreichend, wenn im Vorfeld einer Bebauung das gesamte Grundstück vollständig archäologisch untersucht und die dabei auftretenden archäologischen Befunde und Funde ausgegraben und dokumentiert werden. Eine Untersuchung des gesamten Grundstückes - und nicht nur des Baufeldes – ist deswegen erforderlich, da die archäologischen Befunde dicht unter dem Oberboden anstehen und somit bei einer zukünftigen Nutzung (z.B. Gartenbeete, - teiche,- häuser, tiefwurzelnde Pflanzen usw.) der Erhalt der archäologischen Befunde nicht gewährleistet werden kann. Zudem ergeben ein zu kleiner Ausschnitt aus dem archäologischen Befund keine hinreichenden wissenschaftlichen Erkenntnisse, da die Untersuchung im Rahmen der Möglichkeiten unvollständig bliebe und somit eine Gefährdung von Bodendenkmälern präjudiziert ist (angeschnittene, nicht untersuchte Befunde in der Profilböschung usw.).

Um die Belange der Bodendenkmalpflege und die geplante Baulandentwicklung im Änderungsbereich zusammenzuführen, wird im Bebauungsplan zur Sicherung der bodendenkmalpflegerischen Belange eine auflösende bzw. aufschiebende Bedingung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB formuliert. § 9 Abs. 2 BauGB eröffnet zwar keine selbständige Festsetzungsmöglichkeit, die Vorschrift ergänzt aber die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, auf die sich § 9 Abs. 2 BauGB als Folgeregelung bezieht. § 9 Abs. 2 BauGB eröffnet damit die Möglichkeit, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB an eine Bedingung zu knüpfen.

Folgende Festsetzung wird daher getroffen:

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde im gesamten Plangebiet sichergestellt ist. Ergänzt wird diese Festsetzung um den Hinweis, dass die Kosten für die wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde im Rahmen der Zumutbarkeit vom Vorhabenträger zu übernehmen sind (§ 29 Abs. 1 DSchG NW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Grevenbroich und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Diese Maßnahme ist aus rechtlichen Gründen erforderlich, um die Planung umsetzen zu können. Die Regelung steht aber der Planung als solcher nicht grundsätzlich entgegen. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB geht somit - wie vorgesehen – von einer festgesetzten „Folge“-Nutzung aus.

#### **14. Umweltbericht**

Im beschleunigten Änderungsverfahren nach § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen.

Zum Ursprungsbebauungsplan wurde ein Umweltbericht verfasst. Rein informativ wird hier die allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes zum N 46 zitiert:

„Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass nach Realisierung des Bebauungsplanes N 46 – trotz des Verlustes einer innerörtlichen Freiraumfläche - insgesamt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die umweltschützenden Belange erwartet werden.“

Nennenswert sind der Verlust der dorftypischen hofnahen Weidefläche und die Beeinträchtigung der ökologischen Funktionen für die Tier – und Pflanzenwelt, wie sie in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung betrachtet wird. Vergleicht man den N 46 mit dem heutigen Zustand, so entsteht ein ökologisches Defizit, welches im Rahmen der Bauleitplanung ausgeglichen wird.“

Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst:

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkungen des Vorhabens</b>	<b>Bewertung</b>
Mensch	Emissionen durch Hausbrand (Luft) und Verkehr (Luft und Lärm); Parklärm an der Sporthalle Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung; Schaffung neuer Wohnbauflächen;	Geringfügige Beeinträchtigungen; Beeinträchtigung, die durch Umplanung gelöst wurde Geringfügige Beeinträchtigung; Positiver Effekt, da im Ort Bedarf besteht
Schutzgebiete	Schutzgebiete bestehen nicht im Plangebiet oder der direkten Umgebung	Keine Beeinträchtigung
Tiere und Pflanzen, ökolog. Eingriff	Flächenmäßiger Verlust am Lebensraum LW-Fläche, Umwandlung in Teilen zu Ziergärten  Ökologisches Defizit von 20664 Punkten	Geringfügige bis nennenswerte Beeinträchtigung, da sowohl Weidefläche als auch Ziergärten anthropogen überformt sind  Nennenswerte Verschlechterung zum Ursprungszustand, jedoch Ausgleich am Tribünenweg
Ortsbild	Verlust der dorftypischen, hofnahen LW-Fläche	Nennenswerte Beeinträchtigung der dörflichen Struktur
Landschaftsbild	Keine, da innerhalb der Ortslage gelegen	Keine Beeinträchtigung
Boden	Überformung des Bodens durch Versiegelung und Bebauung in der Bauphase und mit der Fertigstellung, keine Altlasten vorhanden; Frühzeitlicher und neuzeitlicher Fundplatz	nennenswerte Beeinträchtigung, doch Verminderung und Ausgleich  Bodendenkmäler werden kartiert, Funde entnommen
Wasser	Keine Wasserschutzzone und Oberflächenwasser im Plangebiet oder benachbart; Geringfügige Stoffeinträge durch Düngung (ähnlich dem heutigen Zustand), Emissionen aus Verkehr; Reduzierung der Grundwasserneubildung, da keine Regenwasserversickerung möglich ist;	Geringfügige Beeinträchtigung
Luft	Emissionen durch Hausbrand und Verkehr	Geringfügige Beeinträchtigung
Klima	Versiegelung, Reduzierung der Vegetationsflächen, damit Erwärmung und Verringerung der Luftfeuchtigkeit,	Geringfügige Beeinträchtigung
Wechselwirkungen	Bestehen im Wesentlichen zwi-	Geringfügige Beeinträchtigung

	schen dem Verlust des Lebensraumes und der Beeinträchtigung der Tier- und Pflanzenwelt, der Versiegelung (Boden) und dem Grundwasser, sowie dem Klima, dem Medium Luft und dem Menschen (Luft- und Lärmemissionen)	
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

### 15. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die im Messtischblatt 48054 Quadrant 4 genannten Arten kommen aufgrund der Kleinräumigkeit und Struktur des Plangebietes (Bebauung mit einer Trauerhalle mit Flachdach und versiegelte Zuwegungsflächen) nicht vor, da es nicht dem Lebensraum der meisten Arten entspricht.

Einzig bei den Schwalben war zu prüfen ob diese ggf. im Gebiet vorkommen. Die Suche nach Einflugöffnungen, Spuren und Zeichen einer Brutnutzung, Mauserfedern, Gewölle, Beutereste, Kots Spuren, Nester und benutzter Brutplätze ergab keinen Nachweis vom Vorhandensein von Vögeln an der Trauerhalle.

Zusätzlich wurde geprüft, ob es Fledermausvorkommen an der Leichenhalle gibt. Die Sommerquartiere sind derzeit nicht nachweisbar, da die Tiere Winterschlaf halten. Winterquartiere ließen sich nicht nachweisen. Auch hier ergab die Spurensuche (Kots Spuren, Beutereste, abgestürzte Jungtiere) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen.

Für den Geltungsbereich sind Vorkommen geschützter Arten möglich. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Baufeldfreimachungen im Zuge der Errichtung von Erschließungsanlagen, von baulichen Anlagen und von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen, das heißt nicht zwischen 01. März und 30. September. Da Sommerquartiere von einzelnen Fledermäusen insbesondere im Bereich der wenige Spalten aufweisenden Flachdachabschlüsse nicht komplett ausgeschlossen werden können, sollte der Gebäudeabbruch nicht zwischen 1. März und 31. Oktober stattfinden. Muss er aus zwingenden Gründen doch in diesem Zeitraum erfolgen, so sind die Flachdachabschlüsse, die Spalten aufweisen, vorsichtig zu entfernen.

Literatur und Quellen:

@linfos,

<http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/48054>

Arten-/Biotopkartierung der Stadt Grevenbroich, Stand: September 2015,

Begutachtung des Umweltschutzbeauftragten 2015

### 16. Durchführung der Planung/ Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind für den Geltungsbereich der 1. Änd. N46 nicht notwendig.

### 17. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Bebauungsplanfestsetzung WA weicht von der FNP-Darstellung Grünfläche - Zweckbestimmung Friedhof – ab. Eine Anpassung in Abstimmung mit der Bezirksregierung erfolgt im Rahmen des Änderungsverfahrens 1. Änd. N46.

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 1. Änd. N 46 „Jahnstraße“

### 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.

#### Aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde im gesamten Plangebiet sichergestellt ist.

**Hinweis:** Die Kosten für die wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sind im Rahmen der Zumutbarkeit vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Grevenbroich und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

#### Maß der baulichen Nutzung gemäß den §§ 16 bis 21a BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet bei Häusern mit Satteldach auf ein Geschoss festgesetzt. Beim Bau eines Pultdaches sind bis zu zwei Vollgeschosse möglich.

#### 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 um Anlagen der passiven Solarenergiegewinnung (z.B. Glasvorbauten) handelt.

#### Immissionsschutzrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen, wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum eigenen und nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten:

Spalte 1	Spalte 2
Schallleistungspegel $L_{WA}$ (dB)	Abstand (m) für WA
36	0,1
39	0,5
42	0,9
45	1,4
48	2,2
51	3,4
54	5,2
57	7,6

60	10,9
63	15,6
66	22,2
69	27,3
72	34,4
75	44,6

### **Aufschiebende Bedingung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

Die bauliche Nutzung im Plangebiet ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde im gesamten Plangebiet sichergestellt ist.

Hinweis: Die Kosten für die wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sind im Rahmen der Zumutbarkeit vom Vorhabenträger zu übernehmen (§ 29 Abs. 1 DSchG NW). Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Grevenbroich und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen.

### **Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO**

Garagen sind unterhalb der Geländeoberfläche nicht zulässig.

Garagen sind unter Einhaltung von 5,50 m Mindestabstand hinter der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

### **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**

Stellplätze und Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Material herzustellen.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW**

### **Dächer**

#### Dachform

Als Dachform werden geneigte Dächer in Form von Satteldächern oder Pultdächern mit versetzter Satteldachfläche festgesetzt. Andere Dachformen sind nur bei untergeordneten Gebäudeteilen zulässig.

#### Dachneigungen

Für Satteldächer wird eine Dachneigung von 30 bis 45 Grad festgesetzt, für Pultdächer eine Dachneigung von 10 bis 25 Grad.

#### Dachaufbauten

- (1) Die Summe der Breiten aller Dachaufbauten wie z.B. Zwerchgiebel oder Dachgauben darf max. 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge betragen.
- (2) Der Abstand des höchsten Punktes eines Dachaufbaus zum First des Hauptdaches muss mindestens 1,0 m betragen.
- (3) Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

## Hinweise

### Niederschlagswasser

Falls technisch möglich sollen Niederschlagswässer auf den Baugrundstücken versickert oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Eine Versickerung sollte nur über belebte Bodenschichten erfolgen. Hierfür ist in der Regel eine Erlaubnis nach §§ 2,3,7 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Neuss zu beantragen. Schachtversickerungen bzw. Schluckbrunnen sind nicht zulässig.

Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 Absatz 4 TrinkwV dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

### Grundwasser

Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Der Schutz des Grundwassers ist sicherzustellen. Die Geländehöhe im Planbereich misst ca. 49 m ü.NN. Der derzeitige Grundwasserstand beträgt ca. 43 m ü.NN, der zukünftige Grundwasserstand wird bei ca. 44 m ü.NN. liegen. Daher kann eine Grundwasserbeeinflussung in Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn sollte eine Abstimmung mit der Abteilung G1 Grundwasser beim Erftverband erfolgen, der Auskunft zu den Grundwasserständen geben kann.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist darauf zu achten, dass keine Gebäude durch Erhöhung der Grundwasseroberfläche gefährdet werden.

### 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 in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### Erdbebenzone

Der Änderungsbereich liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 sowie in der Untergrundklasse T.

Die Standsicherheit ist daher für den Lastfall „Erdbeben“ nachzuweisen und die Ausführungshinweise nach DIN 4149 zu berücksichtigen.

### Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 2 des Landesbodenschutzgesetzes derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge von über 800 m<sup>3</sup> 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, wo Areale aufgeschüttet werden sollen, die Vorgaben

nach § 12 BBodSchV zu beachten. Dort werden 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.

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, so sind diese bei der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen. Auffälligkeiten können Geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt werden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln oder strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen sein.

### **Behandlung des Oberbodens**

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 19731. 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.

Im Bereich der Kompensationsfläche ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **Einbau bodenfremder Stoffe**

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

### **Bodenversiegelung**

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

### **Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen**

Um die Versiegelungsanteile des Bodens auf den privaten Grundstücken möglichst gering zu halten, sollten die Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten in versickerungsfähigen Belägen wie z.B. Rasen- oder Splittfugenpflaster hergestellt werden.

### **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 20 cm oberhalb der grundstücksbegleitenden, fertig ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

### **Kampfmittel**

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird von Seiten des Kampfmittelräumdienstes eine Sicher-

heitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

### **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.

### **Artenschutz**

Für den Geltungsbereich sind Vorkommen geschützter Arten möglich. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind Baufeldfreimachungen im Zuge der Errichtung von Erschließungsanlagen, von baulichen Anlagen und von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen, das heißt nicht zwischen 01. März und 30. September.

Da Sommerquartiere von einzelnen Fledermäusen insbesondere im Bereich der wenige Spalten aufweisenden Flachdachabschlüsse nicht komplett ausgeschlossen werden können, sollte der Gebäudeabbruch in diesem speziellen Fall nicht zwischen 1. März und 31. Oktober stattfinden. Muss er aus zwingenden Gründen doch in diesem Zeitraum erfolgen, so sind die Flachdachabschlüsse, die Spalten aufweisen, vorsichtig zu entfernen.

### **Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum**

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