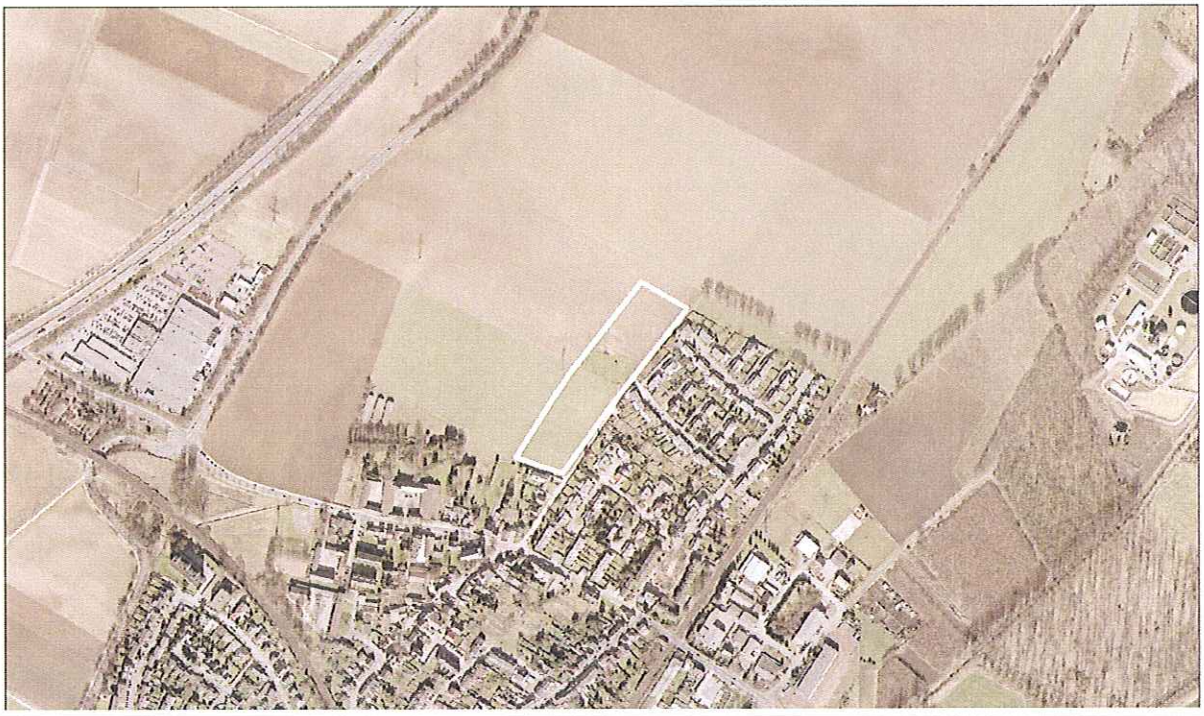
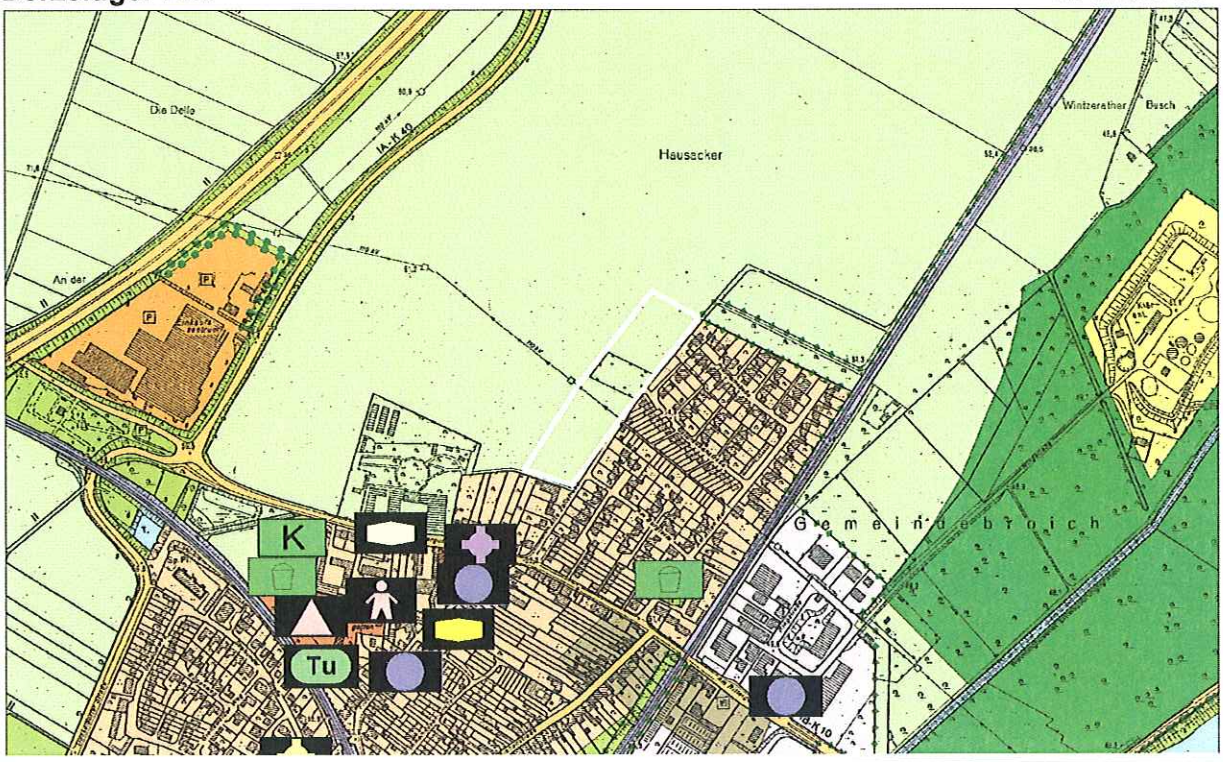
Noithausen Standort: 71/ 1

Luftbildausschnitt **M 1:10.000**



Derzeitiger FNP **M 1:10.000**



Ortsteil: Noithausen		**Bebaute Wohn-/Mischbaufläche**	**28,35 ha**
Stat. Gliederung, Flächennummer	**71/ 1**	**Siedlungsdichte Bestand**	**56 EW/ha**
Einwohner des Ortsteils (Stand: 31.08.2004)	**1.621 EW**	**Reserven Bebauungspläne und Baulücken**	**1,61 ha**
EW-Entwicklung (Dez. 1992- Dez. 2002)	**+237 EW**	**FNP-Reserven**	**0,00 ha**

* Baulückenreserven aufgrund fehlender Detailinformation in den Ortsteilen Noithausen und Orken halbiert.

Flächengröße Standort	**22.008 qm**
Potentielle Entwicklungsrichtung	**Wohnbaufläche**
Bemerkung	**Verwaltung**

Kriterium	Wertung	Erläuterung / Begründung
Städtebau		
Siedlungskörper	o	kompakte Siedlungserweiterung
städtebauliche Einfügung	+	Bezüge herstellbar, mit Ortsrandeingrünung verbindbar

+ = geeignet o = vertretbar - = bedenklich

Ausstattung		
Kindergartennähe	+	Noithausen (400m Entf.)
Grundschule	+	Noithausen (400m Entf.)
Einkaufsmöglichkeiten	+	Einkaufszentrum Real sichert täglichen und periodischen Bedarf (350m Entf.)
wohnungsnahe Erholung	o	Sportanlage, weitläufige Feldflur und Wald

+ = sehr gut o = zufriedenstellend - = schlecht

Verkehrserschließung		
klassifiziertes Straßennetz	+	K 10 (50m Entf.)
ÖPNV (Bahn, Bus)	+	Stadtbus 891A (100m Entf.)

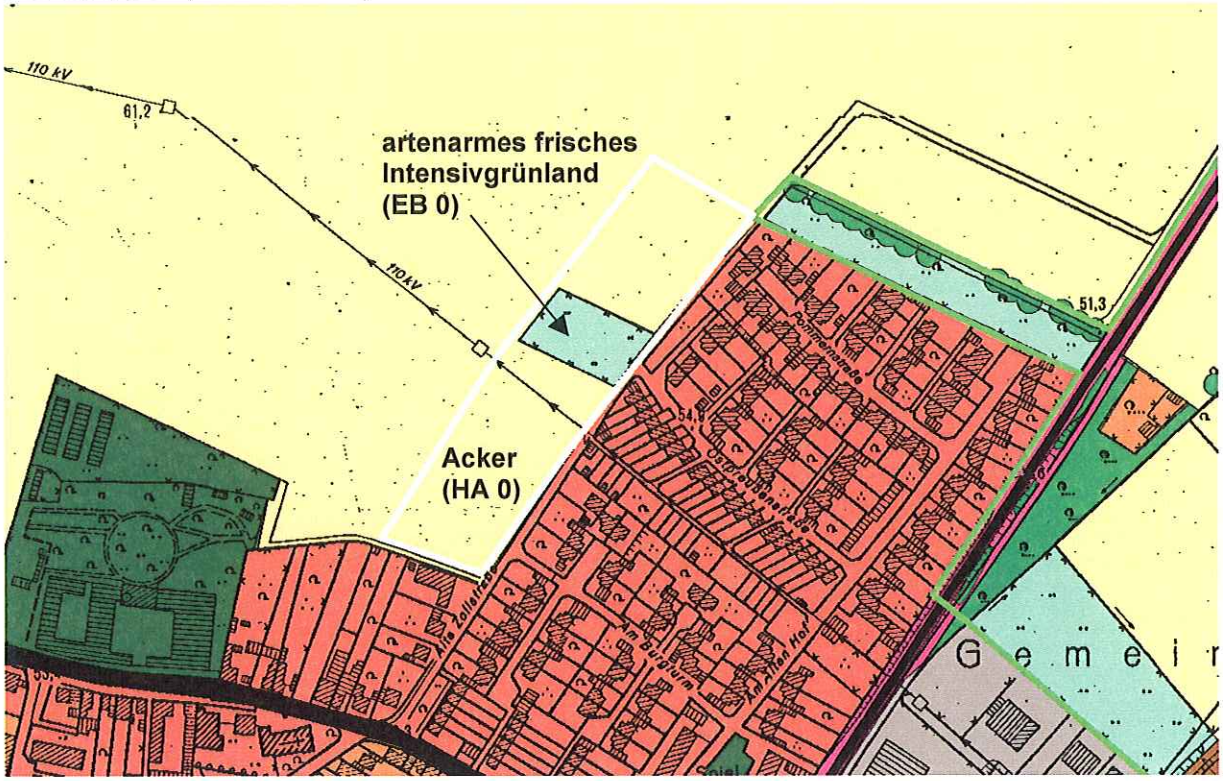
+ = sehr gut o = zufriedenstellend - = schlecht

Technische Erschließung		
Netzanschluss	+	Strom +, Wasser +, Gas +, Fernwärme -
Innere Erschließung	-	Neu anzulegen, aufgrund Flächenzuschnitt nur einhüftige Erschließung möglich
Entwässerung	-	hydraulische Überarbeitung des Netzes erforderlich
Restriktionsfreiheit	+	

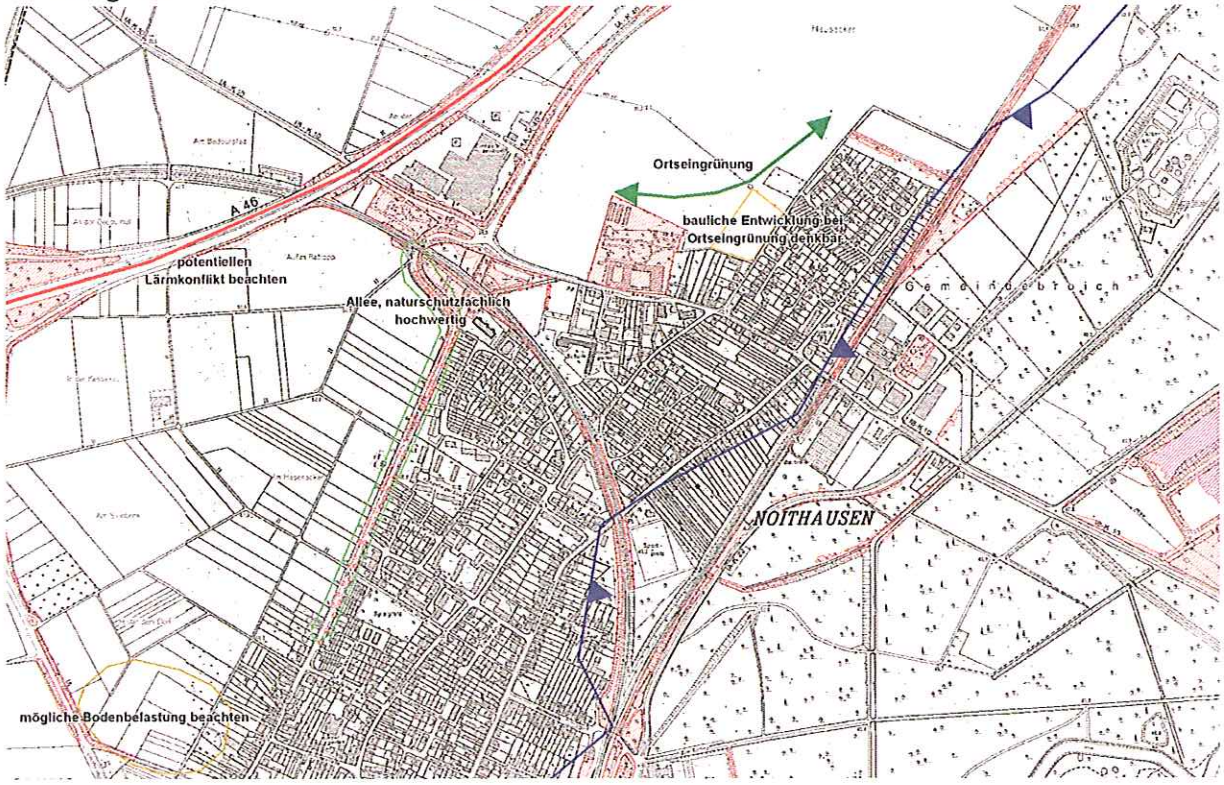
+ = vorhanden o = teilweise vorhanden - = problematisch/ fehlt

Status		
Regionalplanung / GEP-Darstellung		Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Planungsrecht / FNP-Darstellung		Fläche für die Landwirtschaft
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse		

Biotoptypen (LÖBF-Code) **M 1:5.000**



Planungshinweise Natur und Umwelt für Neurath **unmaßstäblich**



Nr.	Schutzgut	Ermittlung/Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen	Vertiefungs-erfordernis	Erst-bewer-tung
1	Tiere	Potenzielles Feldhamstergebiet betroffen. Evt. Teil des Nahrungshabitats Steinkauz.	BP: Faunistische Kartierung	U?
2	Pflanzen	Nur häufige Arten der Intensiväcker zu erwarten.	Im BP bearbeiten	U
3	Boden/Bodenschutz/Altlasten und Bodenbelastungen	Ertragreiche Kolluvien, keine Bodenbelastungen bekannt.	BP: ggf. Bodengutachten (Versickerung)	U
4	Wasser	Keine Oberflächengewässer betroffen. Liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Fürth Zone III B	Schutzgebietsverordnung beachten	U?
5	Luft	Keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.	Kein V.erfordernis	0
6	Klima	Freilandklima. Windarme Lage. Nur lokalklimatische Wirkung auf kleiner Fläche.	Keine Vertiefung erforderlich	U
7	Wirkungsgefüge zwischen den Faktoren (1-6)	Keine Kumulation der Effekte im Wirkungsgefüge.	Keine Vertiefung erforderlich	U/0
8	Landschaft und biologische Vielfalt	Scharfer Übergangsbereich zwischen Siedlung und Agrarlandschaft mit fehlender Ortseingrünung.	Keine Vertiefung erforderlich	U
9	Umweltbezogene Wirkung auf Menschen/Bevölkerung	Möglicher Lärmkonflikt K 40, K 10. (Sportlärm?), Hochspannungsleitung. Mögliche Belastungen durch Landwirtschaftlichen Hof beachten. Geplante OU Noithausen beachten!	BP: ggf. Immissionsprognosen	U?
10	Umweltbezogene Wirkung auf Kultur- und Sachgüter	Keine eingetragenen Bodendenkmäler	BP: ggf. Prospektion	(0)
11	Wechselwirkungen zwischen den Faktoren 1-6, 9 und 10	Siehe 7.	Keine Vertiefung erforderlich	U/0
12	Erhalt und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten und Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hierfür.	Im Kreis Neuss gibt es 8 Natura2000-Gebiete. Keines der Gebiete liegt in Grevenbroich. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung dieser Gebiete durch die geplante Maßnahme wird nicht gesehen.	Keine Vertiefung erforderlich	0
13	Landschaftspläne und sonstige Pläne	Keine Festsetzungen im Landschaftsplan.	Keine Vertiefung erforderlich	0
14	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.	Keine Vertiefung erforderlich	U
15	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame/effiziente Energienutzung	Im B-Plan können Empfehlungen zur Nutzung von Solaranlagen und zum Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung gegeben werden.	Keine Vertiefung erforderlich	(+)
16	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.	Keine Vertiefung erforderlich	U
17	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel §1a (2) BauGB	Gesamtbedarf der notwendigen Flächen wird in einem Gesamtkonzept ermittelt, so dass Versiegelung und Umwidmung auf das nötige Maß beschränkt bleiben.	Bedarfsermittlung wurde durchgeführt (MWM)	Keine Bewertung
18	Eingriffsvermeidung; Vorschläge und Hinweise für Kompensationsmaßnahmen	Eingrünung des Baugebietes (Obstwiese).	BP: Eingriffs/Ausgleichbilanzierung	keine

+ positive Auswirkungen; 0 keine Auswirkungen; U unerhebliche Beeinträchtigung; - erhebliche Beeinträchtigung; -- schwerwiegende Beeinträchtigung

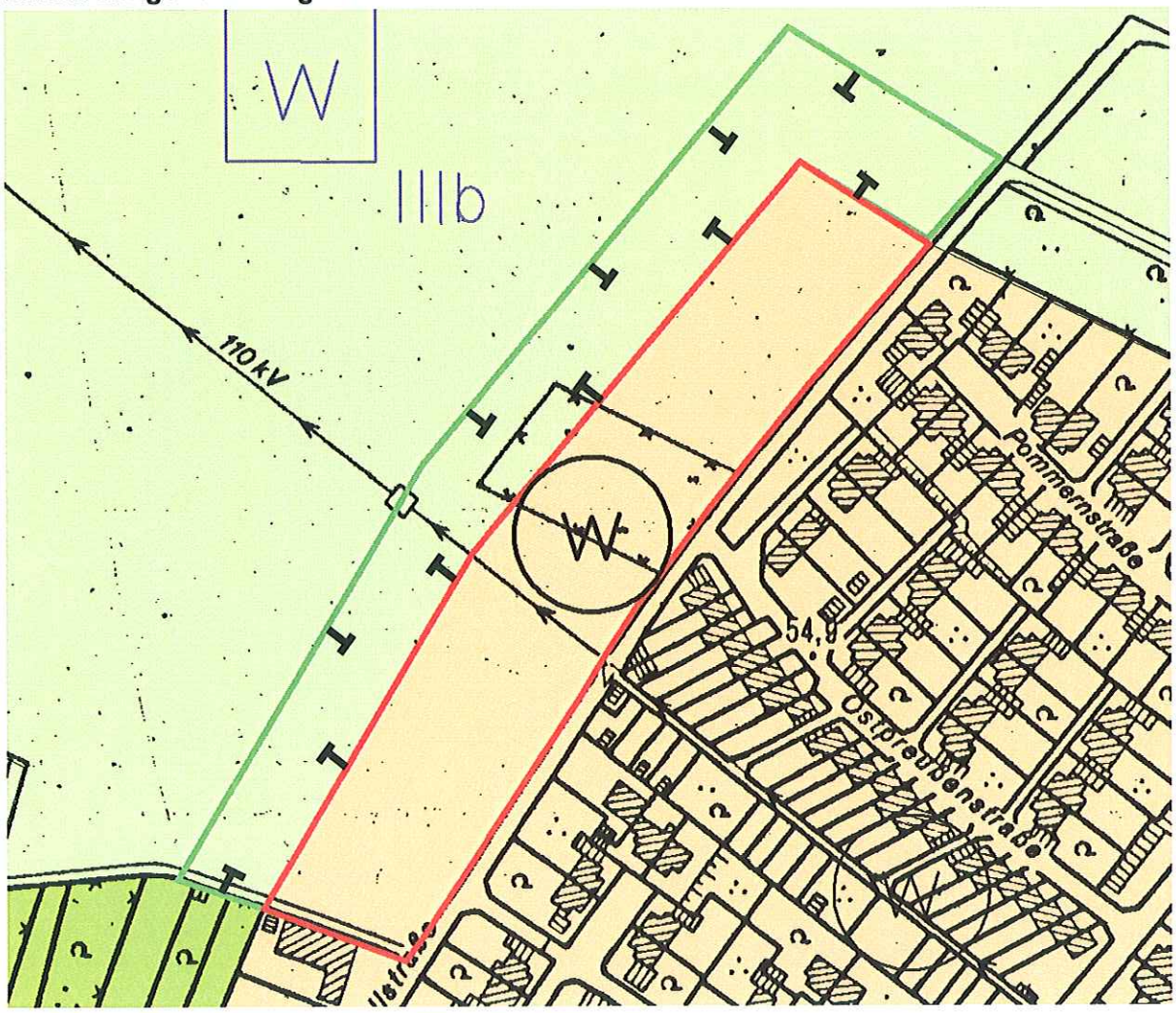
Gesamtbewertung

Städtebau
Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht für eine bauliche Entwicklung in Verbindung mit einer Ortsrandeingrünung geeignet.

Ökologie
Die bauliche Erschließung des Geländes ist aus Sicht des Natur- und Umweltschutzes konfliktarm. Soweit keine artenschutzrechtlichen Aspekte dagegen sprechen und keine relevanten Immissionen auf die Fläche einwirken, ist die Fläche geeignet.

Darstellungsvorschlag
Es wird eine Darstellung als Wohnbaufläche empfohlen. Zur Ortsrandeingrünung sollte der direkt angrenzende Bereich der Flächen für Landwirtschaft mit einer Darstellung als SPE-Fläche überlagert werden.

Darstellungsvorschlag FNP **M 1:2.500**



Neu-Elfgen Standort: 76/ 1

Luftbildausschnitt **M 1:10.000**

Derzeitiger FNP **M 1:10.000**

Ortsteil: Neu-Elfgen		**Bebaute Wohn-/Mischbaufläche**	**22,93 ha**
Stat. Gliederung, Flächennummer	**76/ 1**	**Siedlungsdichte Bestand**	**54 EW/ha**
Einwohner des Ortsteils (Stand: 31.08.2004)	**1.252 EW**	**Reserven Bebauungspläne und Baulücken**	**1,56 ha***
EW-Entwicklung (Dez. 1992- Dez. 2002)	**+540 EW**	**FNP-Reserven**	**0,00 ha**

* Baulückenreserven aufgrund fehlender Detailinformation in den Ortsteilen Laach, Elsen und Neu-Elfgen gedrittelt

Flächengröße Standort	**40.352 qm**
Potentielle Entwicklungsrichtung	**Wohnbaufläche**
Bemerkung	**Verwaltung**

Kriterium	Wertung	Erläuterung / Begründung
Städtebau		
Siedlungskörper	o	kompakte Siedlungserweiterung
städtebauliche Einfügung	+	Bezüge vorhanden, gut integrierbare Arrondierung

+ = geeignet o = vertretbar - = bedenklich

Ausstattung		
Kindergartennähe	o	Elsen (500 m Entf.)
Grundschule	o	Elsen (900 m Entf.)
Einkaufsmöglichkeiten	o	„Hammerwerk" und Innenstadt sichern täglichen und periodischen Bedarf (800m Entf.)
wohnungsnahe Erholung	o	weitläufige Feldflur, Elsbachtal, Innenstadt mit kulturellen Angeboten

+ = sehr gut o = zufriedenstellend - = schlecht

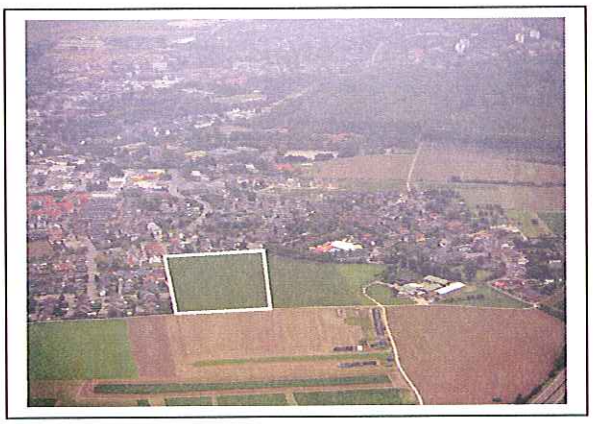
Verkehrserschließung		
klassifiziertes Straßennetz	o	K 22 (300m Entf.)
ÖPNV (Bahn, Bus)	+	Regionalbus 098, Stadtbus 891 A (200m Entf.),

+ = sehr gut o = zufriedenstellend - = schlecht

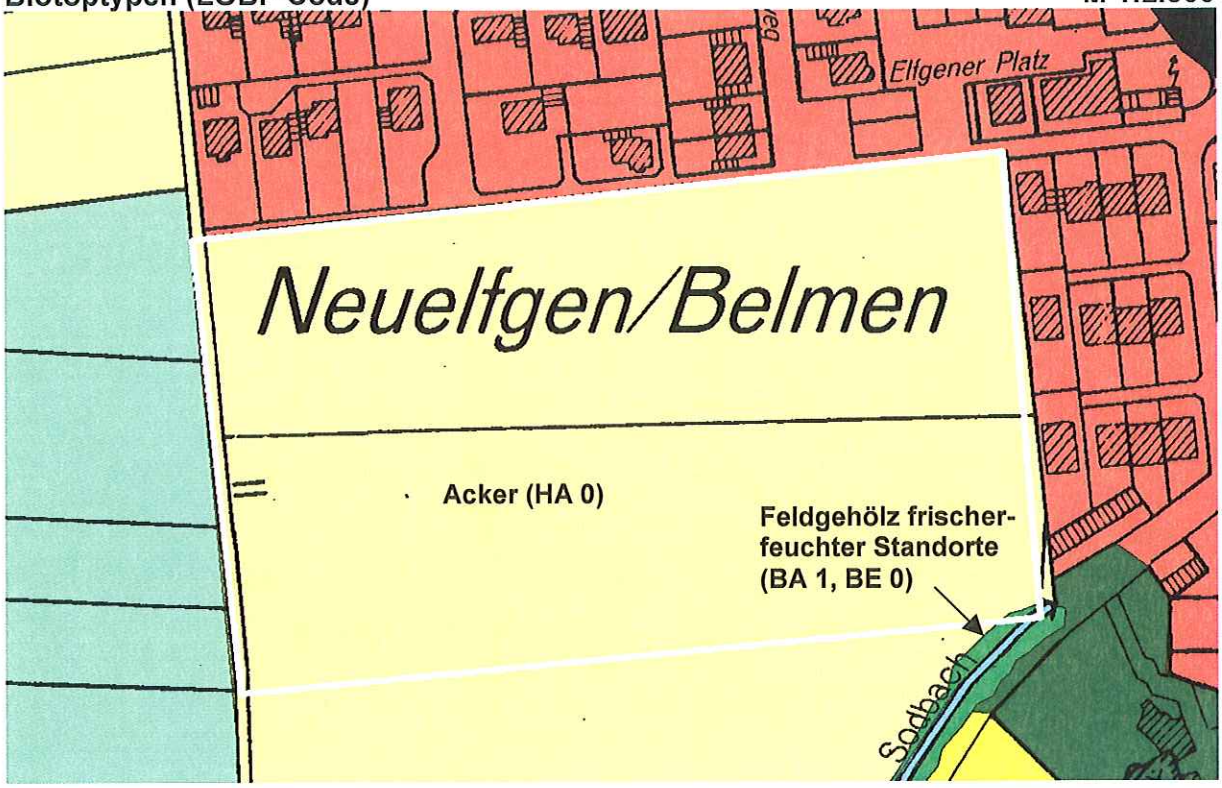
Technische Erschließung		
Netzanschluss	+	Strom +, Wasser +, Gas (im Ortsteil), Fernwärme -
Innere Erschließung	-	Neu anzulegen
Entwässerung	o	RW-Versickerung notw. o. Einleitung in Gewässer
Restriktionsfreiheit	+	

+ = vorhanden o = teilweise vorhanden - = problematisch/ fehlt

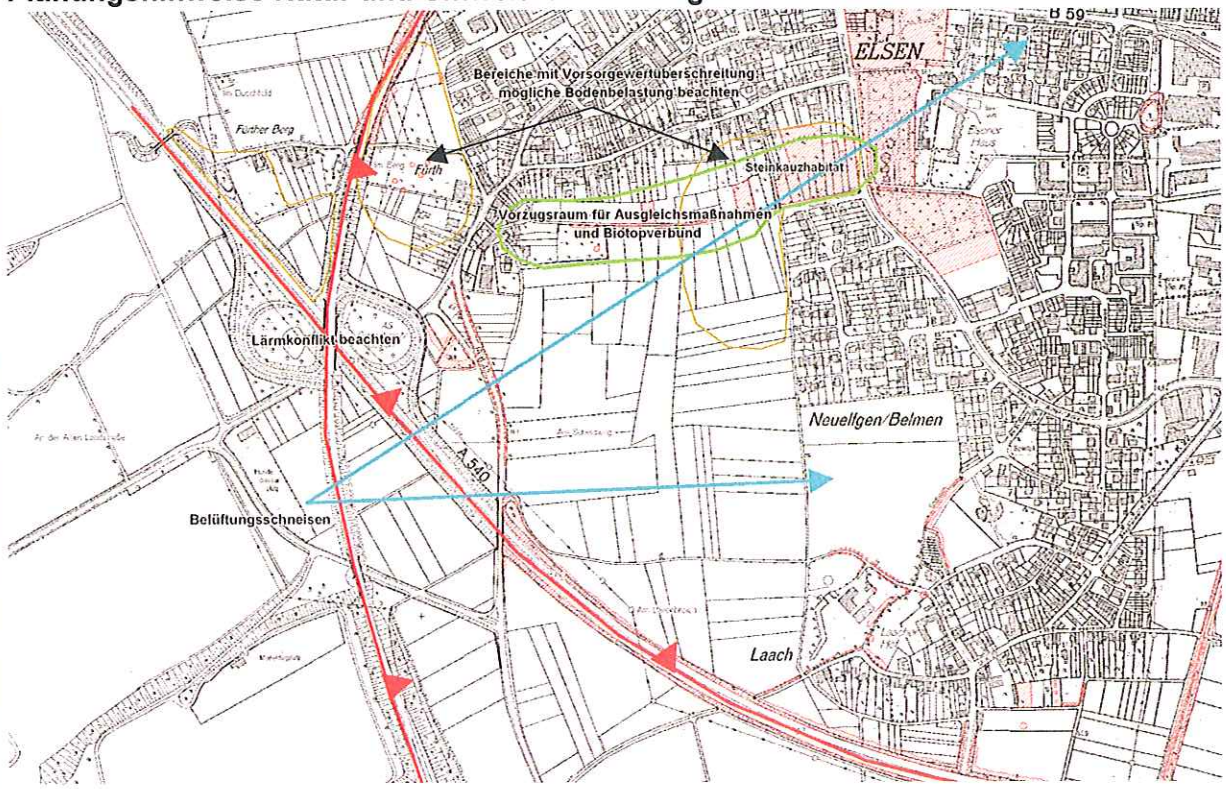
Status		
Regionalplanung / GEP-Darstellung		Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Planungsrecht / FNP-Darstellung		Fläche für die Landwirtschaft
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse		



Biotoptypen (LÖBF-Code) **M 1:2.500**



Planungshinweise Natur und Umwelt für Neu-Elfgen **unmaßstäblich**



Nr.	Schutzgut	Ermittlung/Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen	Vertiefungs-erfordernis	Erst-bewer-tung
1	Tiere	Potenzielles Feldhamstergebiet, sonst kaum streng geschützten Tierarten zu erwarten (evt. Kiebitz)	Spätestens BP: Feldhamster-/Feldvogelkartierung	(-?)
2	Pflanzen	Nur häufige Arten der Intensiväcker zu erwarten.	Im BP bearbeiten	U
3	Boden/Bodenschutz/Altlasten und Bodenbelastungen	Ertragreiche Parabraunerden und Kolluvien. Keine Belastungen bekannt.	BP: ggf. Bodengutachten (Versickerung)	U
4	Wasser	Am südöstlichen Ende wird der Sodbach gestreift, aber nicht negativ tangiert.	Keine Vertiefung erforderlich	U
5	Luft	Keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.	Kein V.erfordernis	0
6	Klima	Teil einer radial ins Stadtgebiet reichenden Belüftungsschneise. Allerdings in Hauptwindrichtung mit meist höheren Windgeschwindigkeiten, so dass auch nach der Maßnahme eine Belüftung gewährleistet sein sollte.	Derzeit keine Vertiefung erforderlich.	(U?)
7	Wirkungsgefüge zwischen den Faktoren (1-6)	Feldhamster bevorzugen beste Böden. Sonst keine Kumulation der Effekte, die zu neuen Belastungen führt	s.o.	U
8	Landschaft und biologische Vielfalt	Ausgeräumte Feldflur mit geringer Vielfalt. Fehlende Ortseingrünung nach Süden und Westen.	FNP: Konzept zur Ortsrandgestaltung	U
9	Umweltbezogene Wirkung auf Menschen/Bevölkerung	Potentieller Lärmkonflikt A 540 (ca. 400 m), K 43/L 116. Lärmschutz z.T. vorhanden.	Spätestens BP: Schallimmissionsprognose	U?
10	Umweltbezogene Wirkung auf Kultur- und Sachgüter	Keine eingetragenen Bodendenkmäler	BP: ggf. Prospektion	(0)
11	Wechselwirkungen zwischen den Faktoren 1-6, 9 und 10	Keine zusätzliche Kumulation.	s.o.	U
12	Erhalt und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten und Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hierfür.	Im Kreis Neuss gibt es 8 Natura2000-Gebiete. Keines der Gebiete liegt in Grevenbroich. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung dieser Gebiete durch die geplante Maßnahme wird nicht gesehen.	Keine Vertiefung erforderlich	0
13	Landschaftspläne und sonstige Pläne	Keine Schutzfestsetzung gemäß Landschaftsplan	Keine Vertiefung erforderlich	0
14	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.	Keine Vertiefung erforderlich	U
15	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame/effiziente Energienutzung	Im B-Plan können Empfehlungen zur Nutzung von Solaranlagen und zum Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung gegeben werden.	Keine Vertiefung erforderlich	(+)
16	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.	Keine Vertiefung erforderlich	U
17	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel §1a (2) BauGB	Gesamtbedarf der notwendigen Flächen wird in einem Gesamtkonzept ermittelt, so dass Versiegelung und Umwidmung auf das nötige Maß beschränkt bleiben.	Bedarfsermittlung wurde durchgeführt (MWM)	Keine Bewertung
18	Eingriffsvermeidung; Vorschläge und Hinweise für Kompensationsmaßnahmen	Ortsrandeingrünung, die den krassen Bruch an der Grenze Siedlung/Intensiväcker überwindet.	BP: Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung	keine

+ positive Auswirkungen; 0 keine Auswirkungen; U unerhebliche Beeinträchtigung; - erhebliche Beeinträchtigung; -- schwerwiegende Beeinträchtigung

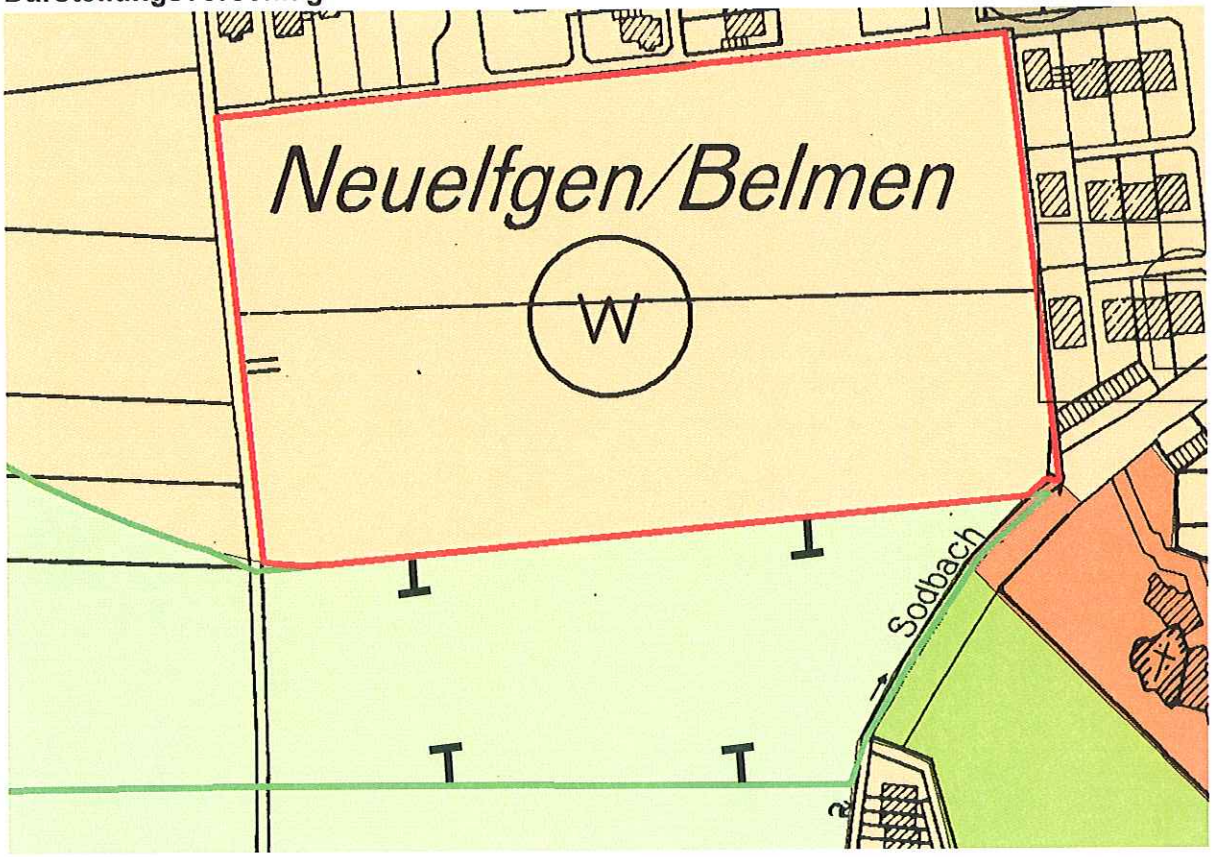
Gesamtbewertung

Städtebau
Die Fläche kann aus städtebaulicher Sicht gut für eine bauliche Abrundung des Ortsrandes genutzt werden. Diese sollte mit einer Ortsrandeingrünung einhergehen.
Die Entwicklung der Fläche sollte in eine Gesamtkonzeption für den Ortsrand von Neu-Elfgen zur freien Landschaft hin (siehe auch 76 / 2) einbezogen werden.

Ökologie
Eine bauliche Entwicklung ist aus naturschutzfachlicher Sicht denkbar, allerdings sollten artenschutzrechtliche Aspekte spätestens auf B-Planebene geklärt werden. Sollte die Maßnahme realisiert werden, ist eine attraktive Ortsrandeingrünung dringend erforderlich.

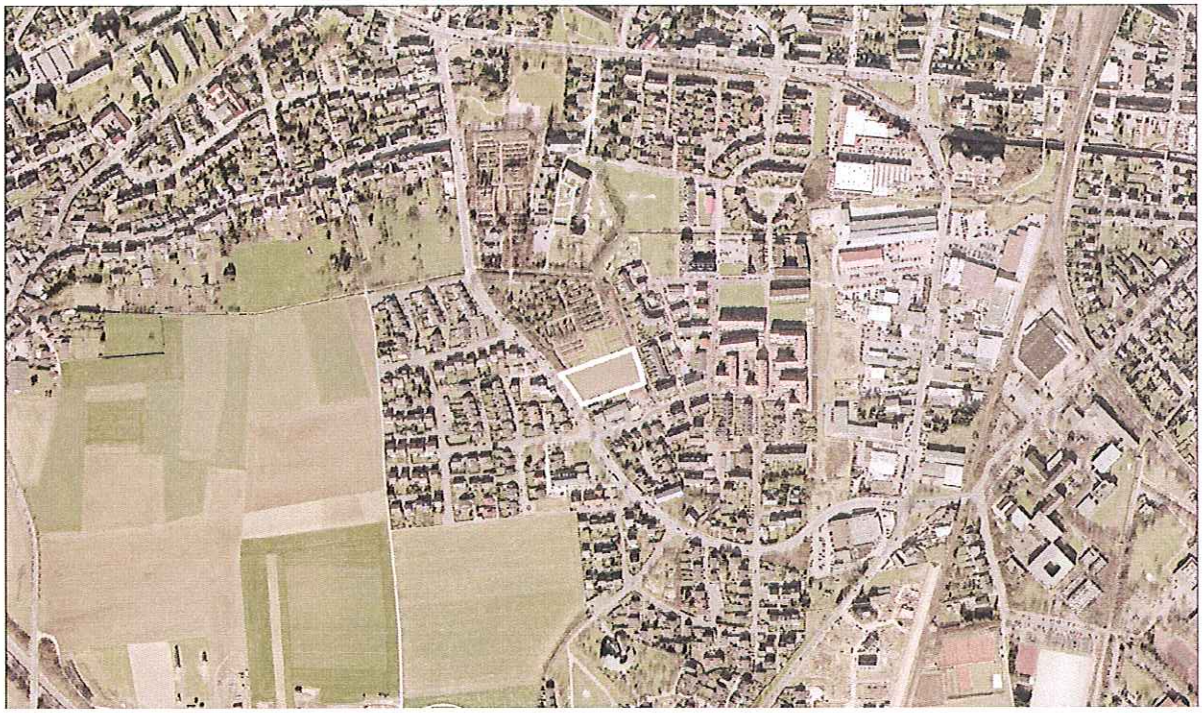
Darstellungsvorschlag
Es wird empfohlen, die Fläche mit einer leichten Abrundung im Südwesten zur Sicherstellung eines ausreichend breiten Landschaftsbezuges nach Laach hin als Wohnbaufläche darzustellen. Die Ortsrandeingrünung sollte als SPE-Fläche die Darstellung Fläche für Landwirtschaft überlagern.

Darstellungsvorschlag FNP **M 1:2.500**



Neu-Elfgen Standort: 76/ 4

Luftbildausschnitt **M 1:10.000**



Derzeitiger FNP **M 1:10.000**

Ortsteil: Neu-Elfgen		**Bebaute Wohn-/Mischbaufläche**	**22,93 ha**
Stat. Gliederung, Flächennummer	**76/ 4**	**Siedlungsdichte Bestand**	**54 EW/ha**
Einwohner des Ortsteils (Stand: 31.08.2004)	**1.252 EW**	**Reserven Bebauungspläne und Baulücken**	**1,56 ha***
EW-Entwicklung (Dez. 1992- Dez. 2002)	**+540 EW**	**FNP-Reserven**	**0,00 ha**

* Baulückenreserven aufgrund fehlender Detailinformation in den Ortsteilen Laach, Elsen und Neu-Elfgen gedrittelt

Flächengröße Standort	**5.211 qm**
Potentielle Entwicklungsrichtung	**Wohnbaufläche**
Bemerkung	**Verwaltung**

Kriterium	Wertung	Erläuterung / Begründung
Städtebau		
Siedlungskörper	+	Siedlungserweiterung in von Bebauung gefasstem Bereich
städtebauliche Einfügung	+	Bezüge gut herstellbar

+ = geeignet o = vertretbar - = bedenklich

Ausstattung		
Kindergartennähe	+	Elsen (200 m Entf.)
Grundschule	+	Elsen (500 m Entf.)
Einkaufsmöglichkeiten	+	„Hammerwerk" und die Innenstadt sichern täglichen und periodischen Bedarf (650m Entf.)
wohnungsnahe Erholung	+	weitläufige Feldflur, kulturelle Veranstaltungen in den umgebenden Ortsteilen und der Stadtmitte

+ = sehr gut o = zufriedenstellend - = schlecht

Verkehrserschließung		
klassifiziertes Straßennetz	o	B 59, K 22 (je 450 m Entf.)
ÖPNV (Bahn, Bus)	o	Regionalbus 098, Stadtbus 891 A (350 m Entf.),

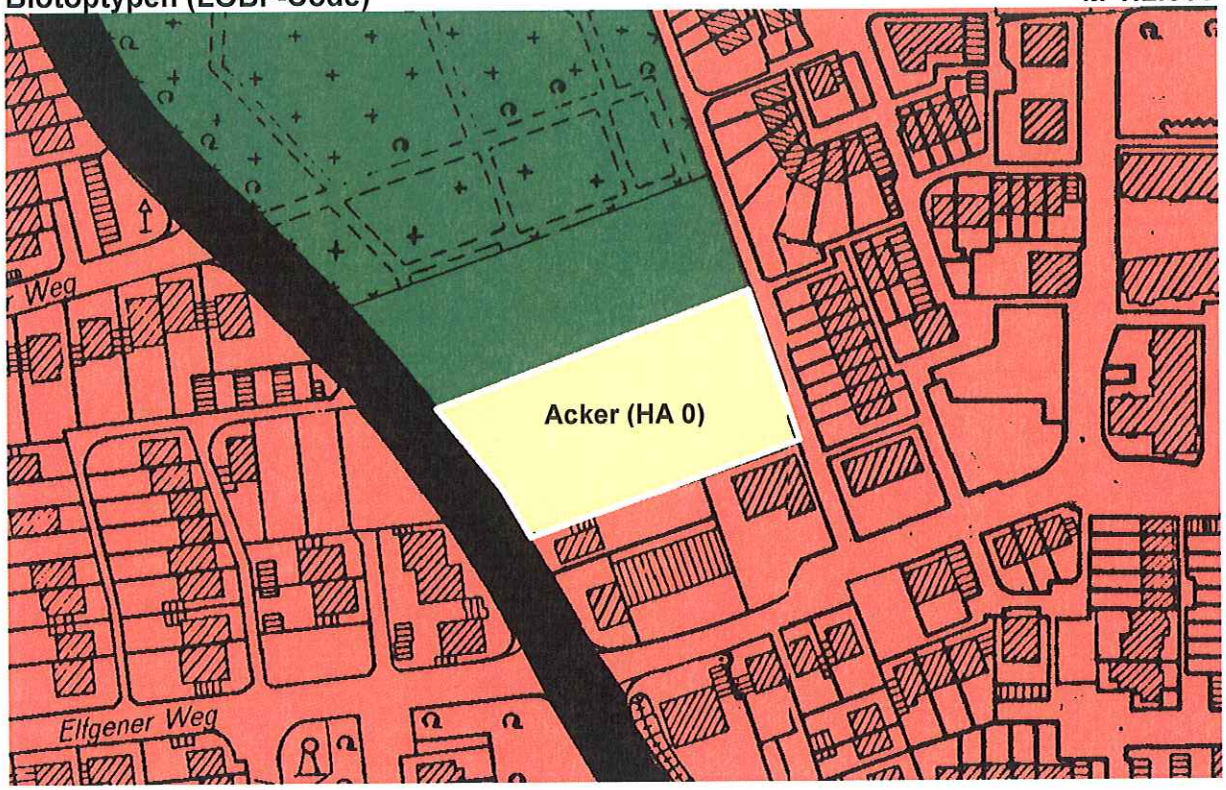
+ = sehr gut o = zufriedenstellend - = schlecht

Technische Erschließung		
Netzanschluss	+	Strom +, Wasser +, Gas (im Ortsteil), Fernwärme -
Innere Erschließung	-	Wäre anzulegen
Entwässerung	+	Anschluss an vorh. Netz mögl.
Restriktionsfreiheit	+	

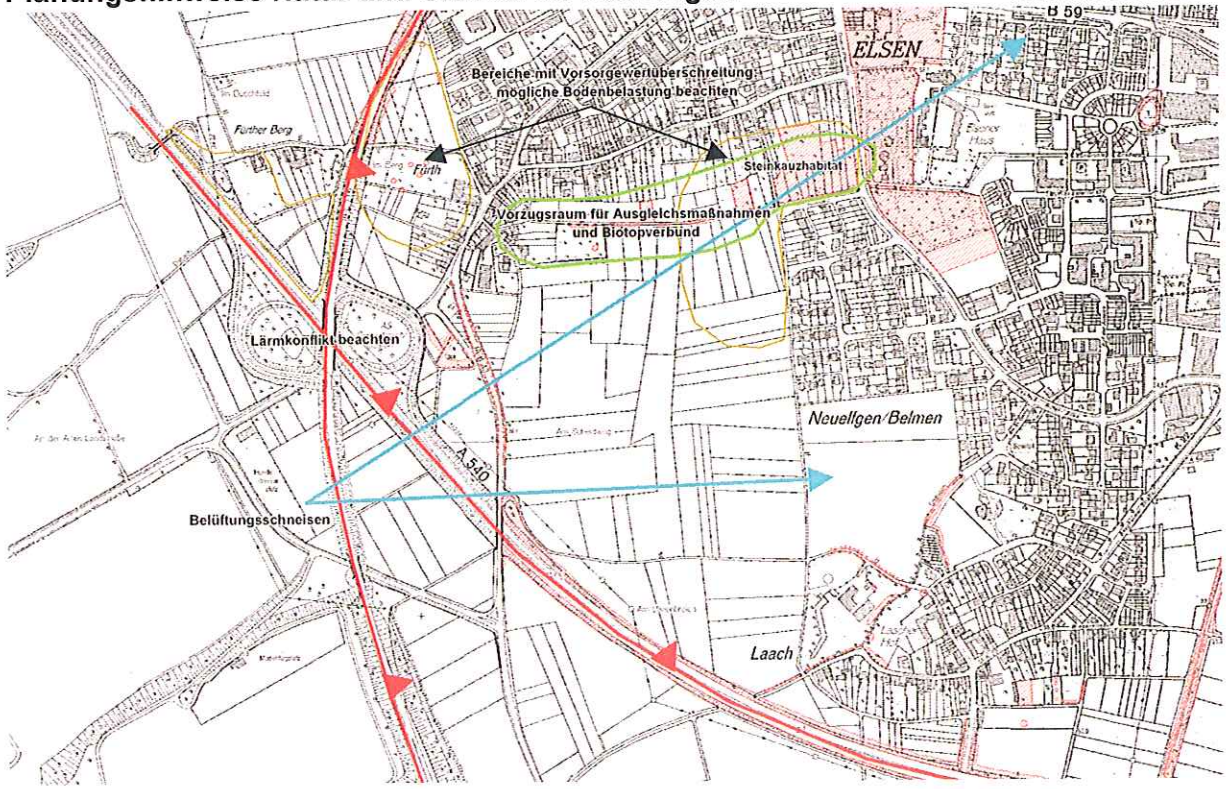
+ = vorhanden o = teilweise vorhanden - = problematisch/ fehlt

Status		
Regionalplanung / GEP-Darstellung		Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Planungsrecht / FNP-Darstellung		Wohnbaufläche
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse		Eigentum Stadt Grevenbroich

Biotoptypen (LÖBF-Code) **M 1:2.500**



Planungshinweise Natur und Umwelt für Neu-Elfgen **unmaßstäblich**



Nr.	Schutzgut	Ermittlung/Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen	Vertiefungs-erfordernis	Erst-bewer-tung
1	Tiere	Geringes Lebensraumpotential auf innerörtlicher Ackerfläche.	Keine Vertiefung erforderlich	U
2	Pflanzen	Artenarme Ackergesellschaft.	Im BP bearbeiten	U
3	Boden/Bodenschutz/Altlasten und Bodenbelastungen	Ertragreiche Parabraunerden. Keine Bodenbelastungen bekannt.	BP: ggf. Bodengutachten (Versickrg.)	U
4	Wasser	Keine Gewässer im Gebiet, keine Auswirkungen.	Kein V.erfordernis	0
5	Luft	Keine Auswirkung	Kein V.erfordernis	0
6	Klima	Nur lokalklimatische Wirkung.	Kein V.erfordernis	U
7	Wirkungsgefüge zwischen den Faktoren (1-6)	Keine Kumulation der Effekte im Wirkgefüge.	Keine Vertiefung erforderlich	U/0
8	Landschaft und biologische Vielfalt	Verinselte Ortslage (potenzielle Friedhofserweiterung)	Keine Vertiefung erforderlich	U
9	Umweltbezogene Wirkung auf Menschen/Bevölkerung	Keine Beeinträchtigung zu erwarten.	Keine Vertiefung erforderlich	U
10	Umweltbezogene Wirkung auf Kultur- und Sachgüter	Keine eingetragenen Bodendenkmäler	Keine Vertiefung erforderlich	0
11	Wechselwirkungen zwischen den Faktoren 1-6, 9 und 10	Siehe 7.	Keine Vertiefung erforderlich	U/0
12	Erhalt und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten und Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hierfür.	Im Kreis Neuss gibt es 8 Natura2000-Gebiete. Keines der Gebiete liegt in Grevenbroich. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung dieser Gebiete durch die geplante Maßnahme wird nicht gesehen.	Keine Vertiefung erforderlich	0
13	Landschaftspläne und sonstige Pläne	Keine Schutzgebietsausweisung	Keine Vertiefung erforderlich	0
14	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Keine Auswirkung	Keine Vertiefung erforderlich	0
15	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame/effiziente Energienutzung	Im B-Plan können Empfehlungen zur Nutzung von Solaranlagen und zum Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung gegeben werden.	Keine Vertiefung erforderlich	(+)
16	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung.	Keine Auswirkung	Keine Vertiefung erforderlich	0
17	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel §1a (2) BauGB	Gesamtbedarf der notwendigen Flächen wird in einem Gesamtkonzept ermittelt, so dass Versiegelung und Umwidmung auf das nötige Maß beschränkt bleiben.	Bedarfsermittlung wurde durchgeführt (MWM)	Keine Bewertung
18	Eingriffsvermeidung; Vorschläge und Hinweise für Kompensationsmaßnahmen	Integration der Fläche in das Kompensationsflächenkonzept.	BP: Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung	keine

+ positive Auswirkungen; 0 keine Auswirkungen; u unerhebliche Beeinträchtigung; - erhebliche Beeinträchtigung; -- schwerwiegende Beeinträchtigung

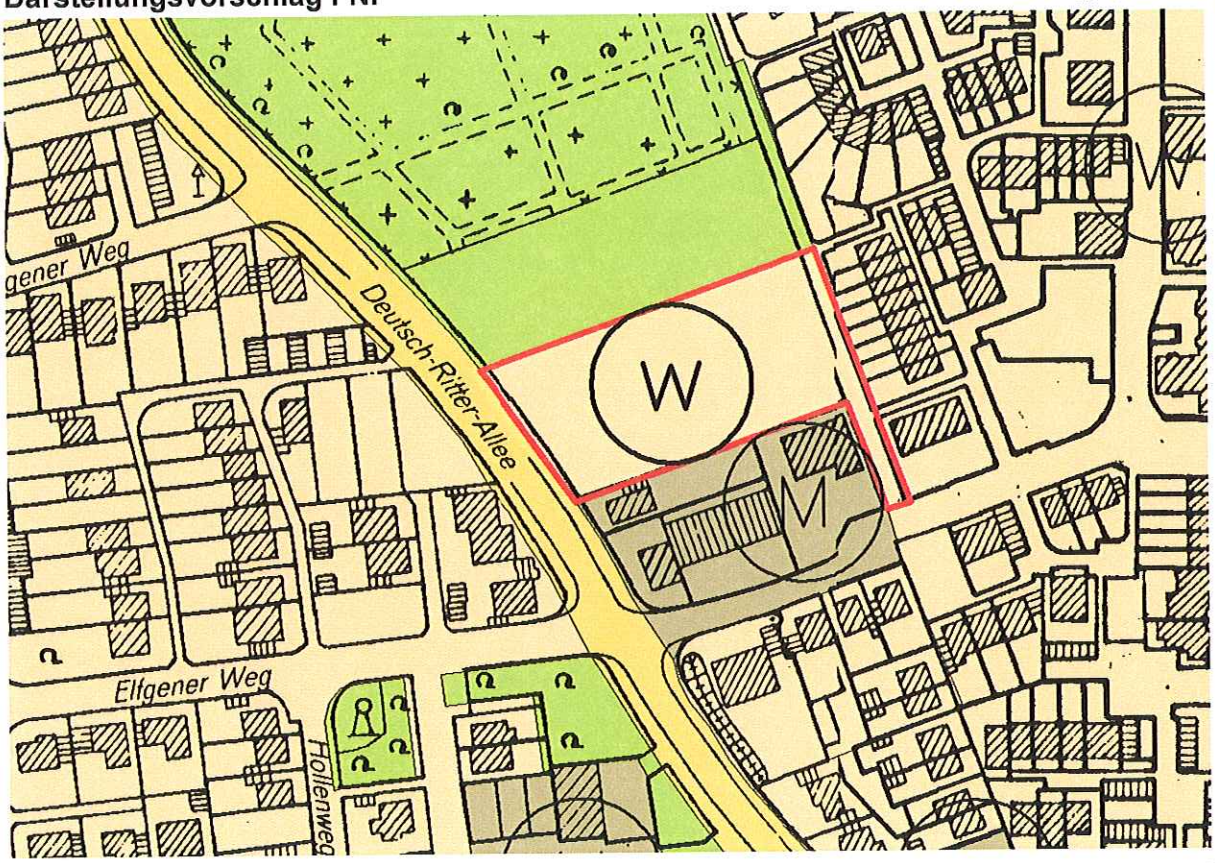
Gesamtbewertung

Städtebau
Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche für eine Wohnbebauung sehr geeignet.

Ökologie
Aus ökologischer Sicht ist eine wohnbauliche Nutzung unproblematisch.

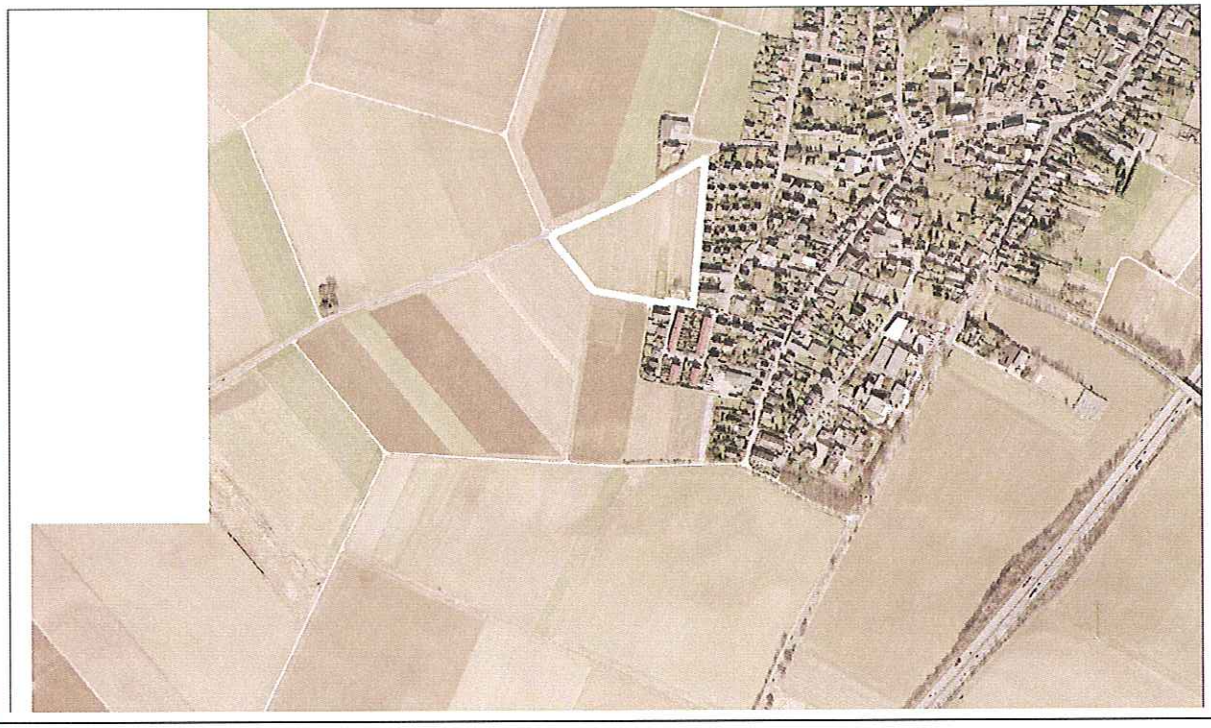
Darstellungsvorschlag
Es wird vorgeschlagen, die Fläche als Wohnbaufläche darzustellen.

Darstellungsvorschlag FNP **M 1:2.500**

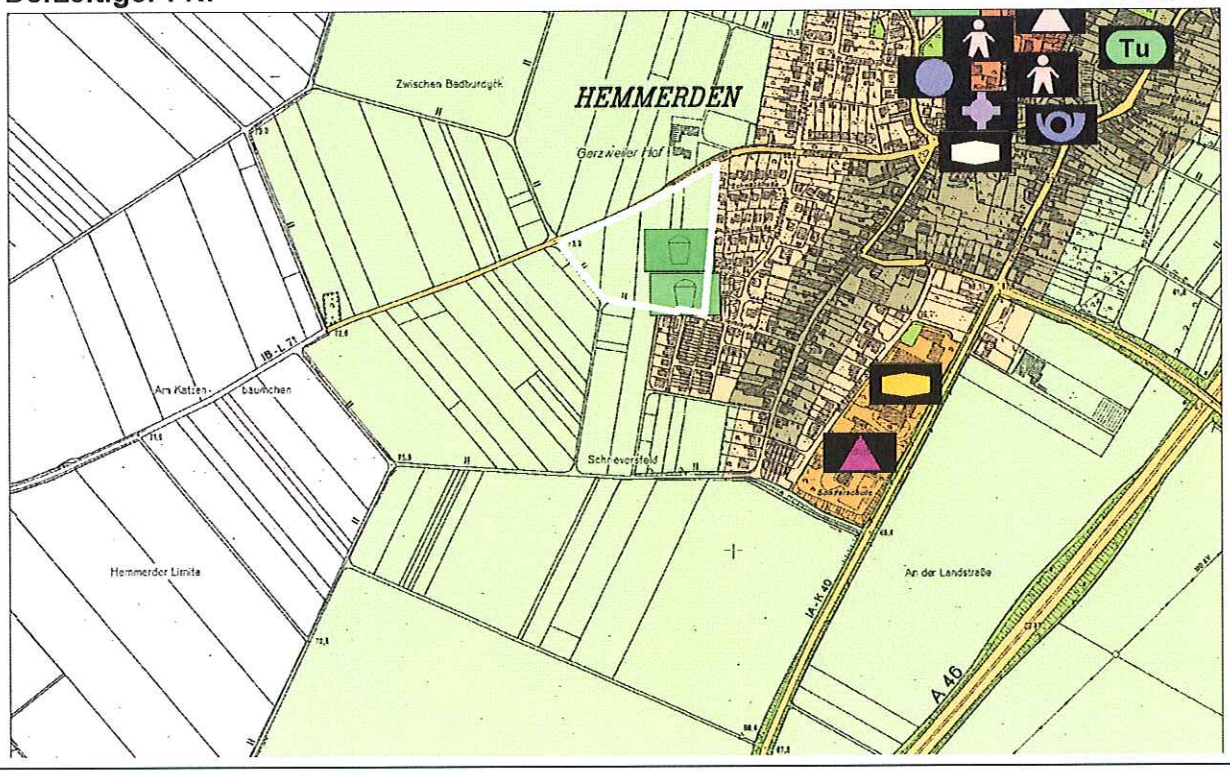


Hemmerden Standort: 82/ 1

Luftbildausschnitt **M 1:10.000**



Derzeitiger FNP **M 1:10.000**

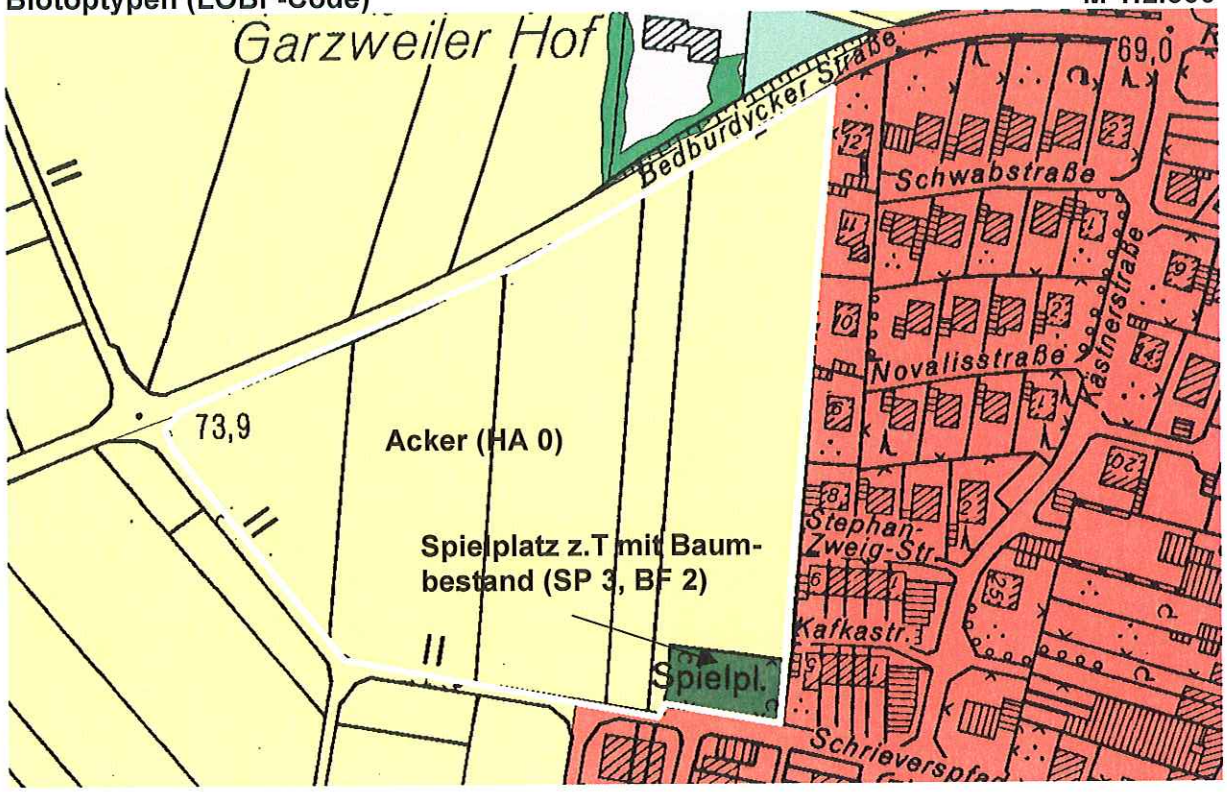


Ortsteil: Hemmerden		**Bebaute Wohn-/Mischbaufläche**	**53,58 ha**
Stat. Gliederung, Flächennummer	**82/ 1**	**Siedlungsdichte Bestand**	**50 EW/ha**
Einwohner des Ortsteils (Stand: 31.08.2004)	**2.630 EW**	**Reserven Bebauungspläne und Baulücken**	**3,38 ha**
EW-Entwicklung (Dez. 1992- Dez. 2002)	**-95 EW**	**FNP-Reserven**	**0,00 ha**

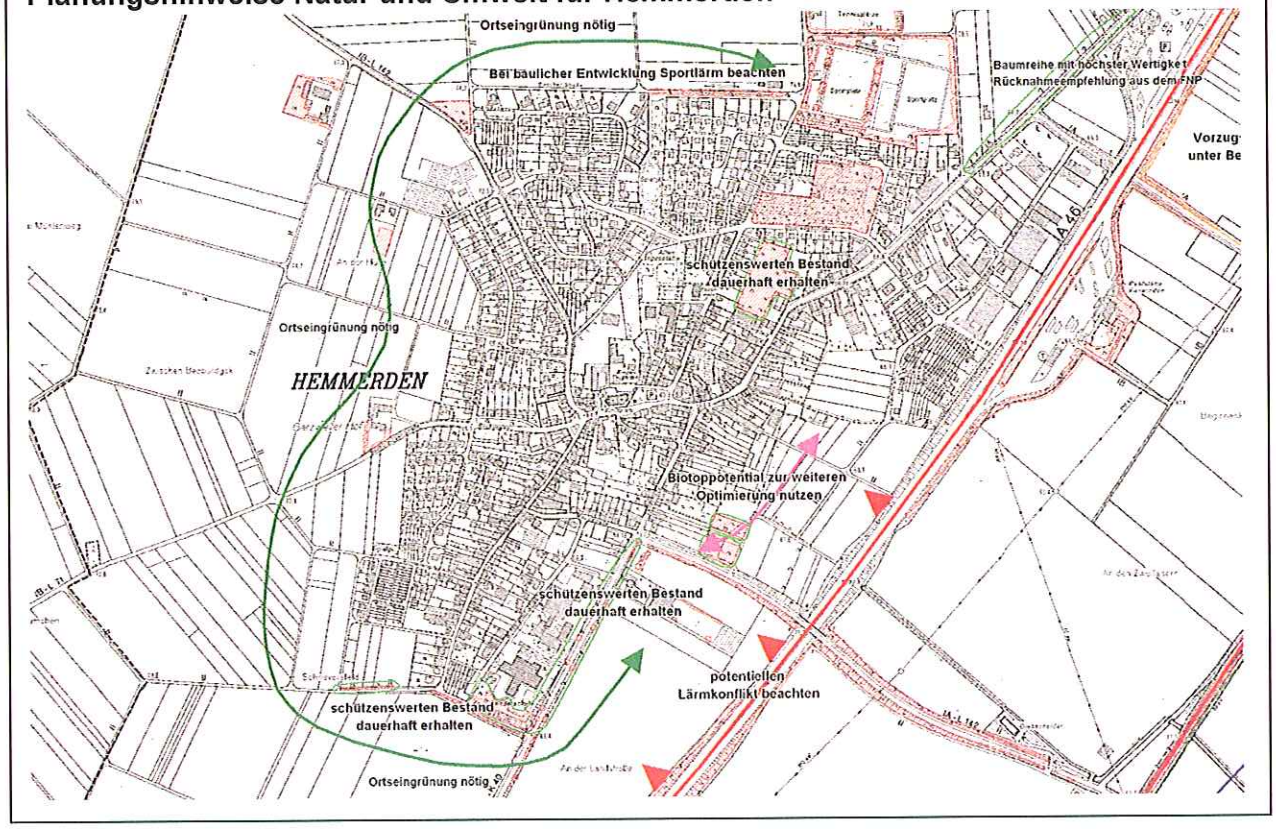
Flächengröße Standort	**26.680 qm**
Potentielle Entwicklungsrichtung	**Wohnbaufläche (alternative Untersuchung)**
Bemerkung	**Verwaltung**

Kriterium	Wertung	Erläuterung / Begründung
Städtebau		
Siedlungskörper	o	Siedlungsfortsatz, zentrumsorientiert
städtebauliche Einfügung	o	Bezüge aufnehmbar, Ortsrand neu auszubilden
+ = geeignet	o = vertretbar	- = bedenklich
Ausstattung		
Kindergartennähe	+	Hemmerden (450 m Entf.)
Grundschule	o	Hemmerden (550 m Entf.)
Einkaufsmöglichkeiten	o	Nahversorgung, täglicher Bedarf und periodischer Bedarf durch Fachgeschäfte im Ort gesichert
wohnungsnahe Erholung	o	2 Sportplätze, Tennisplätze, innerörtliche Grünflächen, weitläufige Feldflur
+ = sehr gut	o = zufriedenstellend	- = schlecht
Verkehrserschließung		
klassifiziertes Straßennetz	+	L 71 (unmittelbar), L 142, K 40
ÖPNV (Bahn, Bus)	o	Regionalbusse 091, 099c, 870, Stadtbus 891A (450 m Entf.)
+ = sehr gut	o = zufriedenstellend	- = schlecht
Technische Erschließung		
Netzanschluss	+	Strom +, Wasser +, Gas (im Ortsteil), Fernwärme -
Innere Erschließung	-	nicht vorhanden
Entwässerung	-	außerhalb GEP, hydraul. Engpässe im Netz, eig. Entwässerungskonzept notwendig, Versickerung erforderlich aber schwierig
Restriktionsfreiheit	+	Landwirtsch. Betrieb ohne Viehhaltung
+ = vorhanden	o = teilweise vorhanden	- = fehlt
Status		
Regionalplanung / GEP-Darstellung		Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich
Planungsrecht / FNP-Darstellung		Fläche für die Landwirtschaft
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse		

Biotoptypen (LÖBF-Code) **M 1:2.500**



Planungshinweise Natur und Umwelt für Hemmerden **unmaßstäblich**



Nr.	Schutzgut	Ermittlung/Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen	Vertiefungs-erfordernis	Erst-bewer-tung
1	Tiere	Potenzielles Feldhamstergebiet, sonst keine streng geschützten oder seltenen Tierarten zu erwarten	Bei Flächenbean-spruchung > 2 ha im BP: Hamsterkartie-rung	(U?)
2	Pflanzen	Wertvoller Gehölzbestand am Südostrand (Spielplatz). Ansonsten nur häufige Arten der Intensiväcker zu erwarten.	Im BP vertiefen.	U Erhalt Gehölze
3	Boden/Bodenschutz/Altlasten und Bodenbelastungen	Ertragreiche Parabraunerden. Keine Bodenbelastun-gen bekannt.	BP: ggf. Bodengut-achten (Versicke-rung)	U
4	Wasser	Keine Gewässer betroffen. Ohne Auswirkung.	Kein V.erfordernis	0
5	Luft	Keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten	Kein V.erfordernis	0
6	Klima	Nur lokalklimatische Wirkung.	Kein V.erfordernis	U
7	Wirkungsgefüge zwischen den Faktoren (1-6)	Keine Kumulation der Effekte im Wirkgefüge.	(s.o.)	U/0
8	Landschaft und biologische Vielfalt	Scharfer Übergang zwischen Siedlung und Intensiv-landwirtschaft mit geringer Vielfalt und wenig Struktur	FNP: Ortsrandein-grünung darstellen	U
9	Umweltbezogene Wirkung auf Menschen/Bevölkerung	Möglicher Immissionskonflikt Garzweiler Hof im Norden und L 71. Bolzplatz sollte verlagert werden. Sonst keine nachhaltige Beeinträchtigung zu sehen.	BP: ggf. Immissions-gutachten	(U?)
10	Umweltbezogene Wirkung auf Kultur- und Sachgüter	Keine eingetragenen Bodendenkmäler	BP: ggf. Prospektion	(0)
11	Wechselwirkungen zwischen den Faktoren 1-6, 9 und 10	Siehe 7	s.o.	U/0
12	Erhalt und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten und Notwendigkeit einer Ver-träglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hierfür.	Im Kreis Neuss gibt es 8 Natura2000-Gebiete. Keines der Gebiete liegt in Grevenbroich. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung dieser Gebiete durch die geplante Maßnahme wird nicht gesehen.	Keine Vertiefung erforderlich	0
13	Landschaftspläne und sonstige Pläne	Pflanzung an der Bedburdycker Straße 6.5.1.261 (LP V), steht der Planung nicht entgegen. Dorfentwick-lungsplan sieht Bebauung und Eingrünung vor.	Keine Vertiefung erforderlich	U (+)
14	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.	Keine Vertiefung erforderlich	U
15	Nutzung erneuerbarer Ener-gien, sparsame/effiziente Ener-gienutzung	Im B-Plan können Empfehlungen zur Nutzung von Solaranlagen und zum Einbau von Zisternen zur Re-genwassernutzung gegeben werden.	Keine Vertiefung erforderlich	(+)
16	Erhaltung bestmöglicher Luft-qualität in Gebieten mit Immis-sionsgrenzwerten nach euro-parechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.	Keine Vertiefung erforderlich	U
17	Bodenschutzklausel und Um-widmungssperrklausel §1a (2) BauGB	Gesamtbedarf der notwendigen Flächen wird in einem Gesamtkonzept ermittelt, so dass Versiegelung und Umwidmung auf das nötige Maß beschränkt bleiben.	Bedarfsermittlung wurde durchgeführt (MWM)	Keine Bewer-tung
18	Eingriffsvermeidung; Vorschlä-ge und Hinweise für Kompen-sationsmaßnahmen	Großzügige Eingrünung, insbesondere im Westen und am Südwestrand (vgl. DEP). Ansonsten Ausgleich über das Ökokonto.	BP: Eingriffs/Aus-gleichsbilanzierung	keine

+ positive Auswirkungen; 0 keine Auswirkungen; U unerhebliche Beeinträchtigung; - erhebliche Beeinträchtigung; -- schwerwiegende Beeinträchtigung

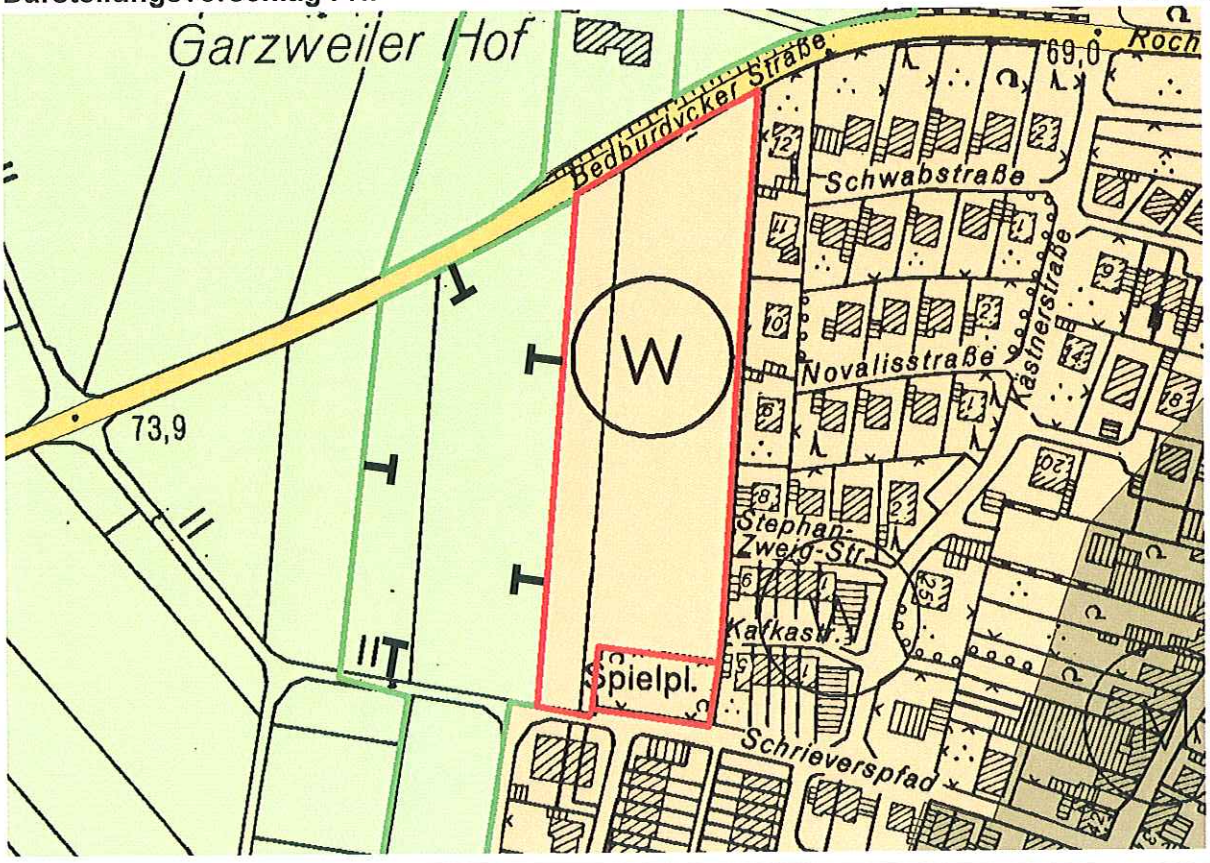
Gesamtbewertung

Städtebau
Aus städtebaulicher Sicht ist der östliche Teilbereich dieser Fläche sinnvoll zu entwickeln. Er wäre geeignet, die südlich angrenzende Bebauung nach Norden fortzuführen und hier den Ortseingang neu zu fassen. Der Ortsrand sollte durch eine Ortsrandeingrünung attraktiver gestaltet werden.

Ökologie
Eine angemessene Siedlungserweiterung in diesem Bereich ist unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes auf dem Spielplatz und möglicher Hamstervorkommen (bei Flächenbeanspruchung Eingriff/Ausgleich > 2ha) sowie potentieller Immissionskonflikte (Straße, Hof) gut möglich. Der Bolzplatz sollte sinnvollerweise verlagert werden. Wichtig ist eine Eingrünung insbesondere nach Westen.

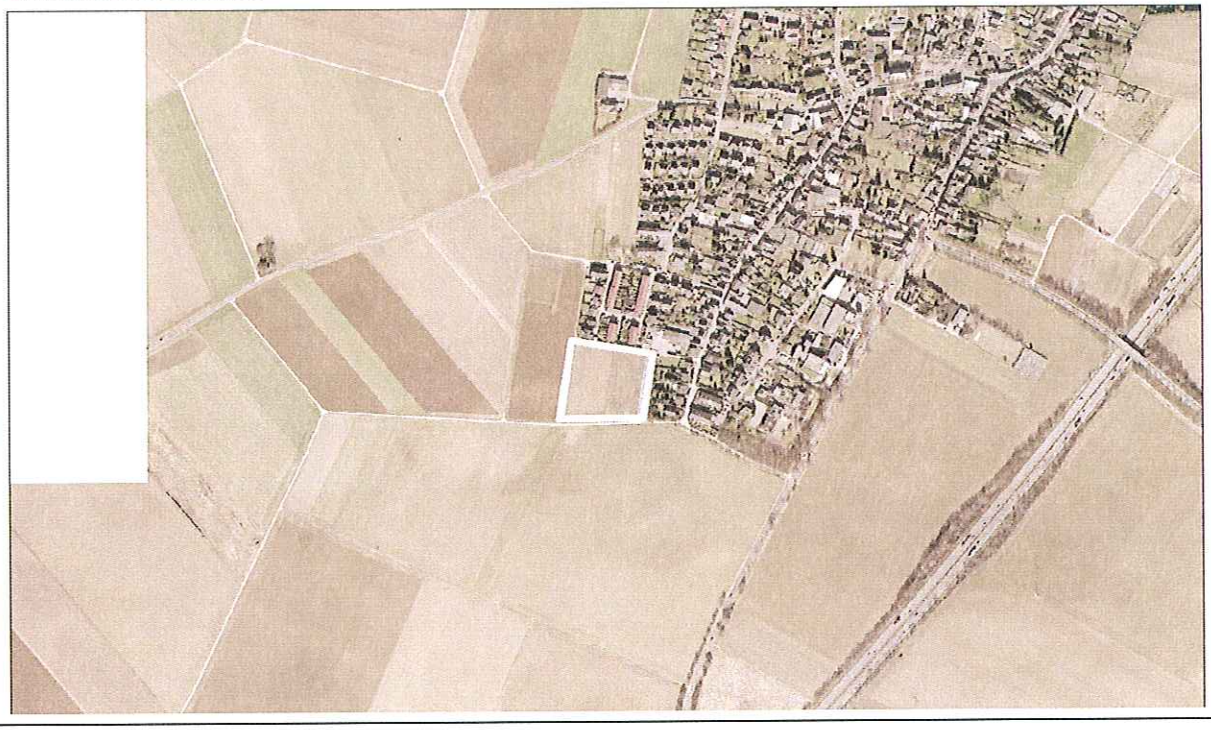
Darstellungsvorschlag
Es wird empfohlen, den östlichen Teilbereich in Tiefe der südlich angrenzenden Bebauung als Wohnbaufläche darzustellen und die angrenzende Fläche für die Landwirtschaft mit einer Darstellung als SPE-Fläche zu überlagern.
Dabei ist der Bolzplatz zu verlagern und seine Fläche in die Baufläche mit einzubeziehen.

Darstellungsvorschlag FNP **M 1:2.500**

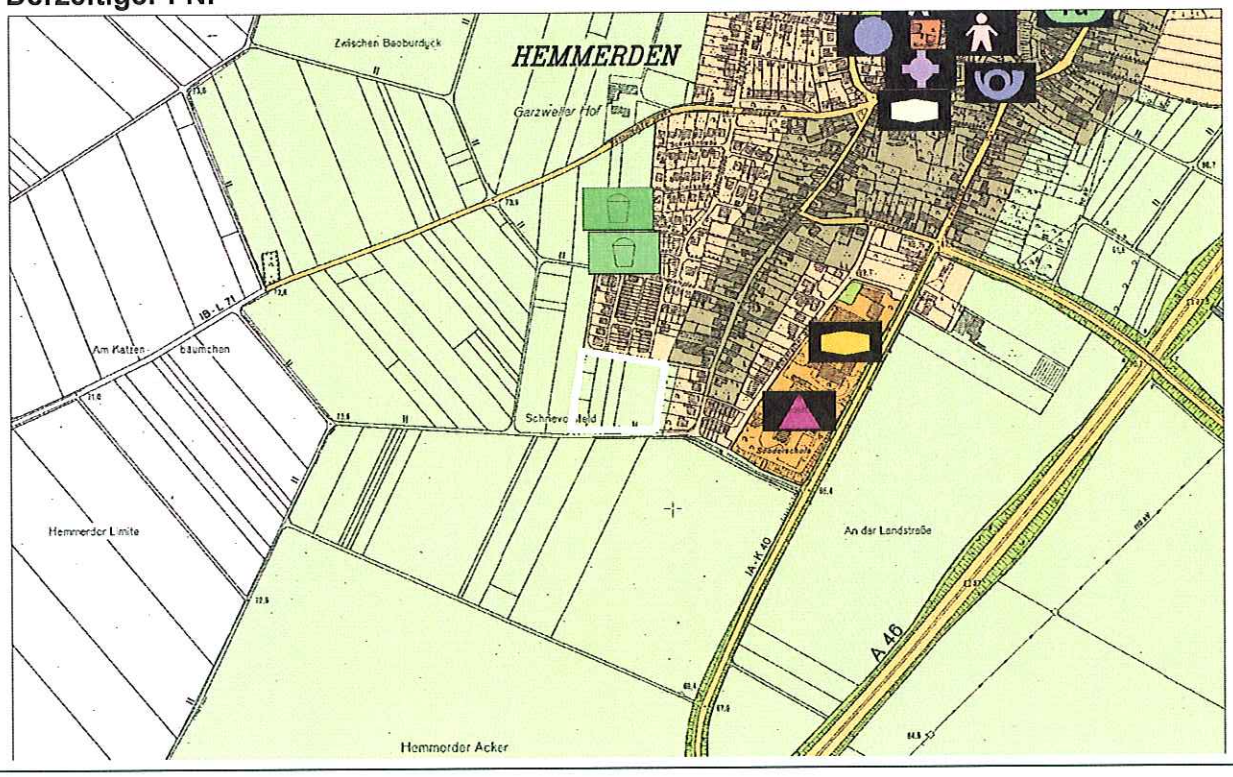


Hemmerden Standort: 82/ 3

Luftbildausschnitt **M 1:10.000**



Derzeitiger FNP **M 1:10.000**



Ortsteil: Hemmerden		**Bebaute Wohn-/Mischbaufläche**	**53,58 ha**
Stat. Gliederung, Flächennummer	**82/ 3**	**Siedlungsdichte Bestand**	**50 EW/ha**
Einwohner des Ortsteils (Stand: 31.08.2004)	**2.630 EW**	**Reserven Bebauungspläne und Baulücken**	**3,38 ha**
EW-Entwicklung (Dez. 1992- Dez. 2002)	**-95 EW**	**FNP-Reserven**	**0,00 ha**

Flächengröße Standort	**12.051 qm**
Potentielle Entwicklungsrichtung	**Wohnbaufläche (Alternative für 82/1, 82/ 2 gegenseitig)**
Bemerkung	**Verwaltung (DEP Hemmerden)**

Kriterium	Wertung	Erläuterung / Begründung
Städtebau		
Siedlungskörper	o	Kompakte Siedlungserweiterung
städtebauliche Einfügung	+	Gute Einfügung zwischen Bebauung und Grünstruktur möglich

+ = geeignet o = vertretbar - = bedenklich

Ausstattung		
Kindergartennähe	o	Hemmerden (600m Entf.)
Grundschule	o	Hemmerden (700m Entf.)
Einkaufsmöglichkeiten	o	Nahversorgung, täglicher Bedarf und periodischer Bedarf durch Fachgeschäfte im Ort gesichert
wohnungsnahe Erholung	o	Sportplätze, Tennisplätze, innerörtliche Grünflächen+ weitläufige Feldflur

+ = sehr gut o = zufriedenstellend - = schlecht

Verkehrserschließung		
klassifiziertes Straßennetz	+	L 71, K 40, (150m) L 142
ÖPNV (Bahn, Bus)	o	Regionalbusse 091, 099c, 870, Stadtbus 891A (600m Entf.)

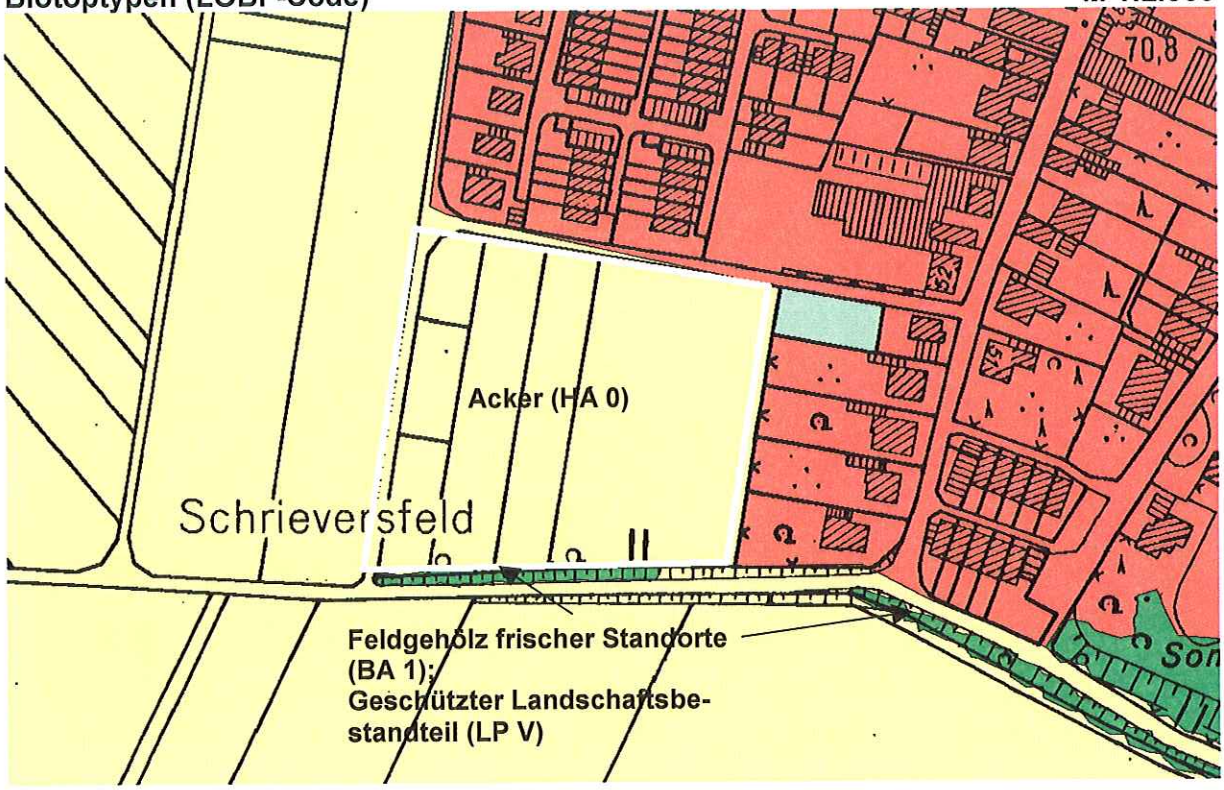
+ = sehr gut o = zufriedenstellend - = schlecht

Technische Erschließung		
Netzanschluss	+	Strom +, Wasser +, Gas (im Ortsteil), Fernwärme -
Innere Erschließung	-	nicht vorhanden
Entwässerung	-	RW-Versickerung notw., hydraul. Engpässe im Netz
Restriktionsfreiheit	+	

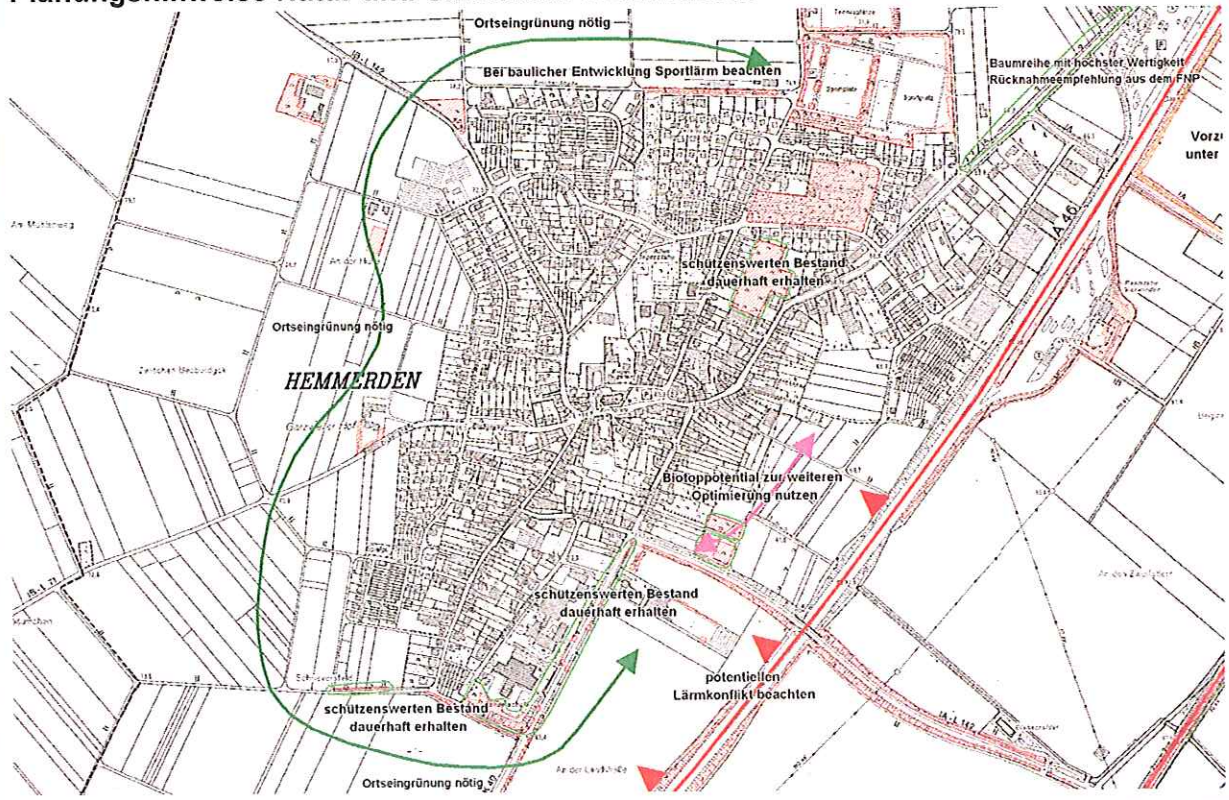
+ = vorhanden o = teilweise vorhanden - = fehlt

Status		
Regionalplanung / GEP-Darstellung		Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Planungsrecht / FNP-Darstellung		Fläche für die Landwirtschaft
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse		

Biotoptypen (LÖBF-Code) **M 1:2.500**



Planungshinweise Natur und Umwelt für Hemmerden **unmaßstäblich**



Nr.	Schutzgut	Ermittlung/Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen	Vertiefungs-erfordernis	Erst-bewer-tung
1	Tiere	Potenzielles Feldhamstergebiet in populationsökologisch nicht-relevanter Größe betroffen, sonst keine streng geschützten oder seltenen Tierarten zu erwarten	Keine Vertiefung erforderlich	U
2	Pflanzen	Wertvoller Gehölzbestand am Südrand (GLB)! Puffer nötig. Ansonsten nur häufige Arten der Intensiväcker zu erwarten.	Im BP vertiefen, Gehölzbestand festsetzen.	Bei Schutz Gehölze U
3	Boden/Bodenschutz/Altlasten und Bodenbelastungen	Ertragreiche Parabraunerden und Rendzinen. Keine Bodenbelastungen bekannt.	BP: ggf. Bodengutachten (Versickerung)	U
4	Wasser	Keine Gewässer betroffen. Ohne Auswirkung.	Kein V.erfordernis	0
5	Luft	Keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.	Kein V.erfordernis	0
6	Klima	Nur lokalklimatische Wirkung.	Kein V.erfordernis	U
7	Wirkungsgefüge zwischen den Faktoren (1-6)	Keine Kumulation der Effekte im Wirkgefüge.	(s.o.)	U/0
8	Landschaft und biologische Vielfalt	Übergangsbereich Siedlung Landschaft mit wertvollen Teilstrukturen, zumeist aber geringer Vielfalt.	Keine Vertiefung erforderlich	U
9	Umweltbezogene Wirkung auf Menschen/Bevölkerung	Potentieller Lärmkonflikt Autobahn/K 40 prüfen. Sonst keine nachhaltige Beeinträchtigung zu erwarten.	BP: ggf. Schallimmissionsprognose	(U)
10	Umweltbezogene Wirkung auf Kultur- und Sachgüter	Keine eingetragenen Bodendenkmäler	BP: ggf. Prospektion	(0)
11	Wechselwirkungen zwischen den Faktoren 1-6, 9 und 10	Siehe 7	s.o.	U/0
12	Erhalt und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten und Notwendigkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hierfür.	Im Kreis Neuss gibt es 8 Natura2000-Gebiete. Keines der Gebiete liegt in Grevenbroich. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung dieser Gebiete durch die geplante Maßnahme wird nicht gesehen.	Keine Vertiefung erforderlich	0
13	Landschaftspläne und sonstige Pläne	Am Südrand Geschützter Landschaftsbestandteil 6.2.4.38 (LP V), Schutz und Puffer ist zu gewährleisten. Sonst keine Festsetzungen	Keine Vertiefung erforderlich	U
14	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.	Keine Vertiefung erforderlich	U
15	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame/effiziente Energienutzung	Im B-Plan können Empfehlungen zur Nutzung von Solaranlagen und zum Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung gegeben werden.	Keine Vertiefung erforderlich	(+)
16	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.	Keine Vertiefung erforderlich	U
17	Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel §1a (2) BauGB	Gesamtbedarf der notwendigen Flächen wird in einem Gesamtkonzept ermittelt, so dass Versiegelung und Umwidmung auf das nötige Maß beschränkt bleiben.	Bedarfsermittlung wurde durchgeführt (MWM)	Keine Bewertung
18	Eingriffsvermeidung; Vorschläge und Hinweise für Kompensationsmaßnahmen	Die Gehölzstruktur im Süden (GLB) sollte durch einen mind. 10 m breiten Pufferstreifen aus Gehölzen und Brachflächen gestützt werden. Ausgleich des Überschusses über das Ökokonto.	BP: Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung	keine

+ positive Auswirkungen; 0 keine Auswirkungen; U unerhebliche Beeinträchtigung; - erhebliche Beeinträchtigung; -- schwerwiegende Beeinträchtigung

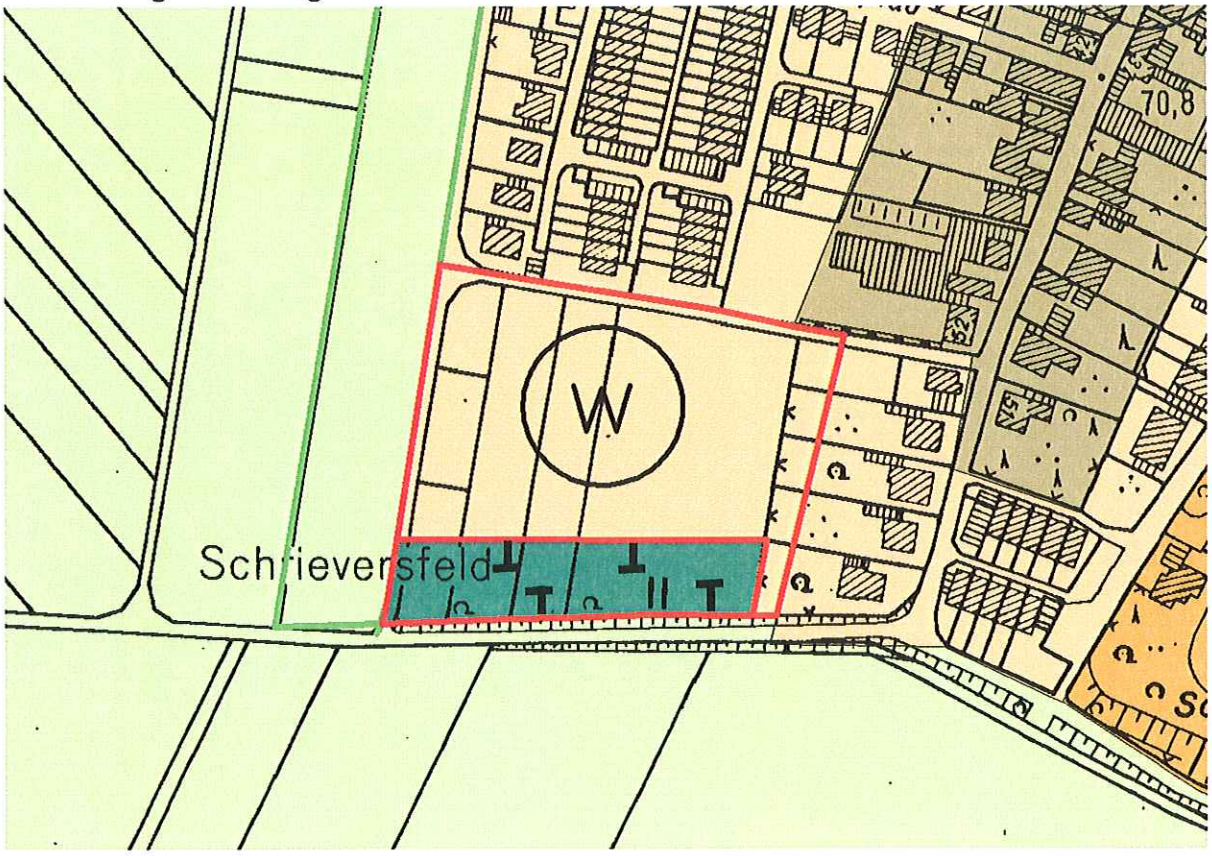
Gesamtbewertung

Städtebau
Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht gut zur Entwicklung geeignet. Sie würde eine Fortsetzung der nördlich und östlich angrenzenden Wohnbebauung bis zur südlichen, mit Gehölzen bestandenen Böschung darstellen.

Ökologie
Eine Siedlungserweiterung in diesem Bereich ist unter Berücksichtigung des Gehölzbestandes sowie potenzieller Lärmkonflikte gut möglich.

Darstellungsvorschlag
Es wird eine Darstellung als Wohnbaufläche, nach Süden ergänzt um eine SPE-Fläche zur nachhaltigen Stärkung der Böschung, empfohlen.

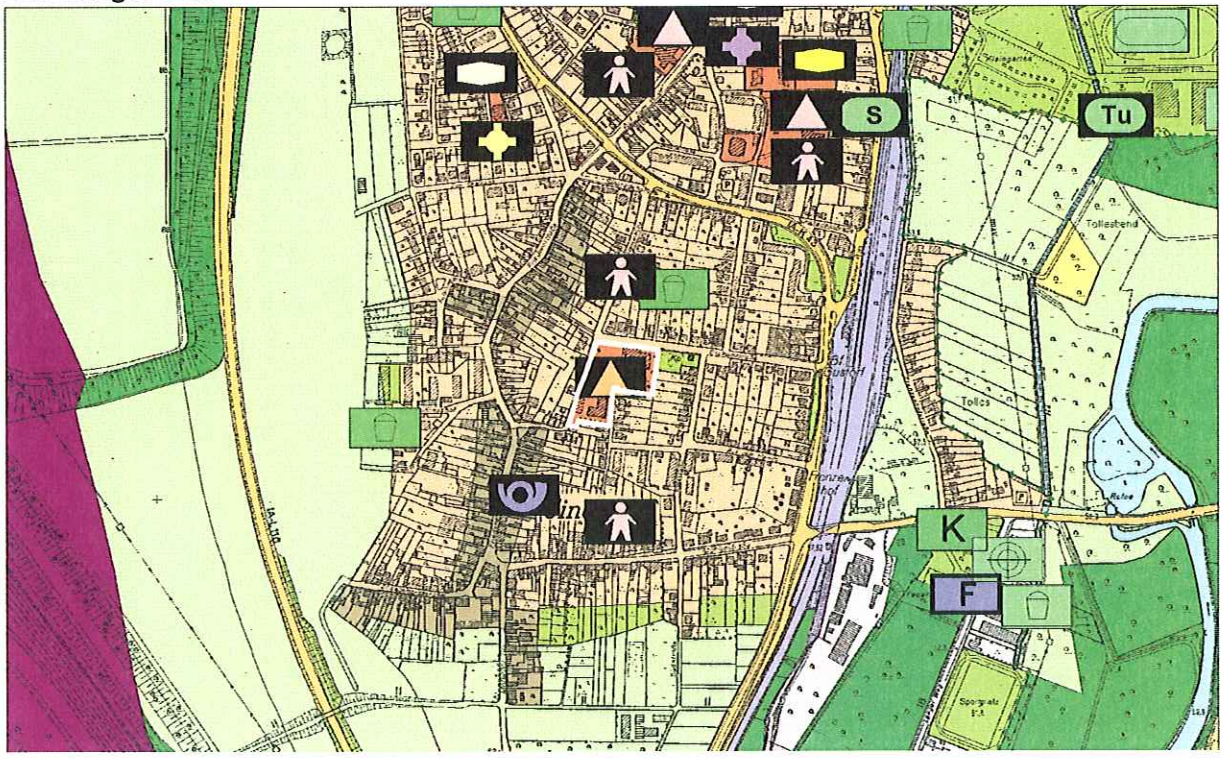
Darstellungsvorschlag FNP **M 1:2.500**



Gindorf Standort: 92/ 3

Luftbildausschnitt **M 1:10.000**

Derzeitiger FNP **M 1:10.000**

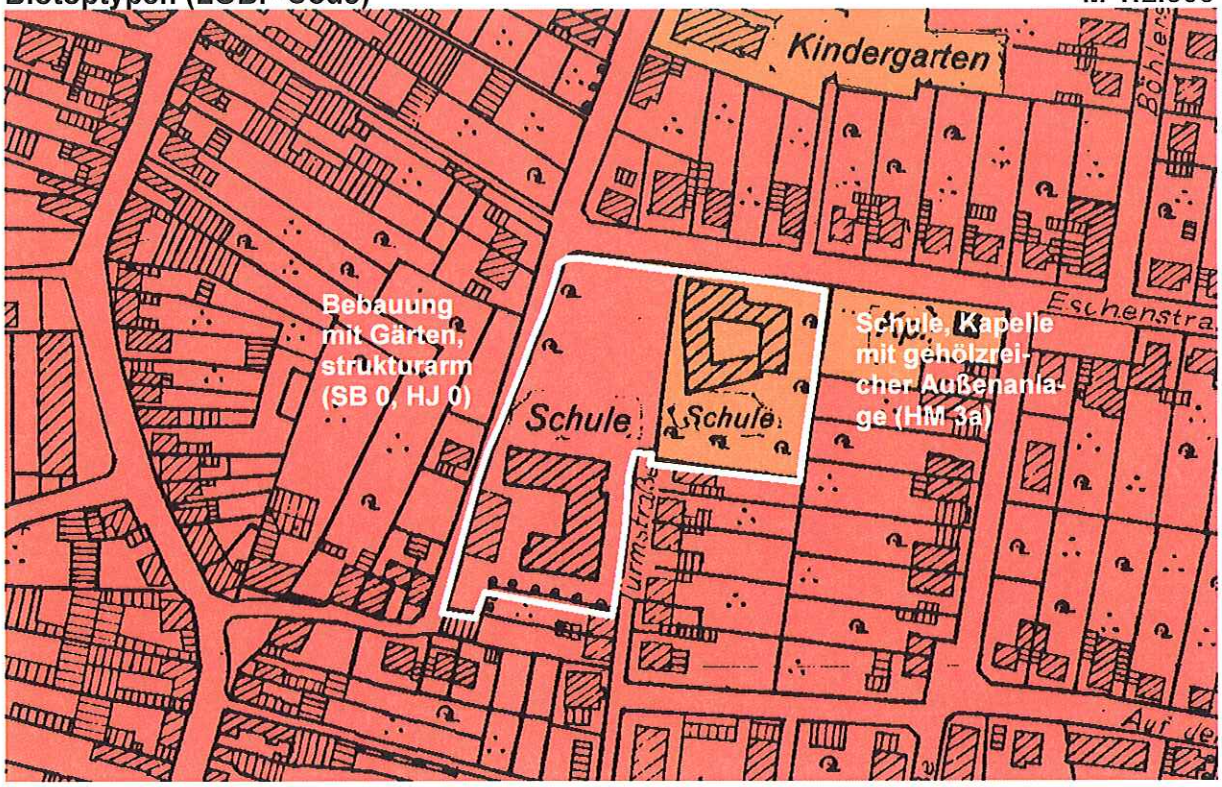


Ortsteil: Gindorf		**Bebaute Wohn-/Mischbaufläche**	**36,76 ha**
Stat. Gliederung, Flächennummer	**92/ 3**	**Siedlungsdichte Bestand**	**51 EW/ha**
Einwohner des Ortsteils (Stand: 31.08.2004)	**1.804 EW**	**Reserven Bebauungspläne und Baulücken**	**1,20 ha**
EW-Entwicklung (Dez. 1992- Dez. 2002)	**-433 EW**	**FNP-Reserven**	**0,00 ha**

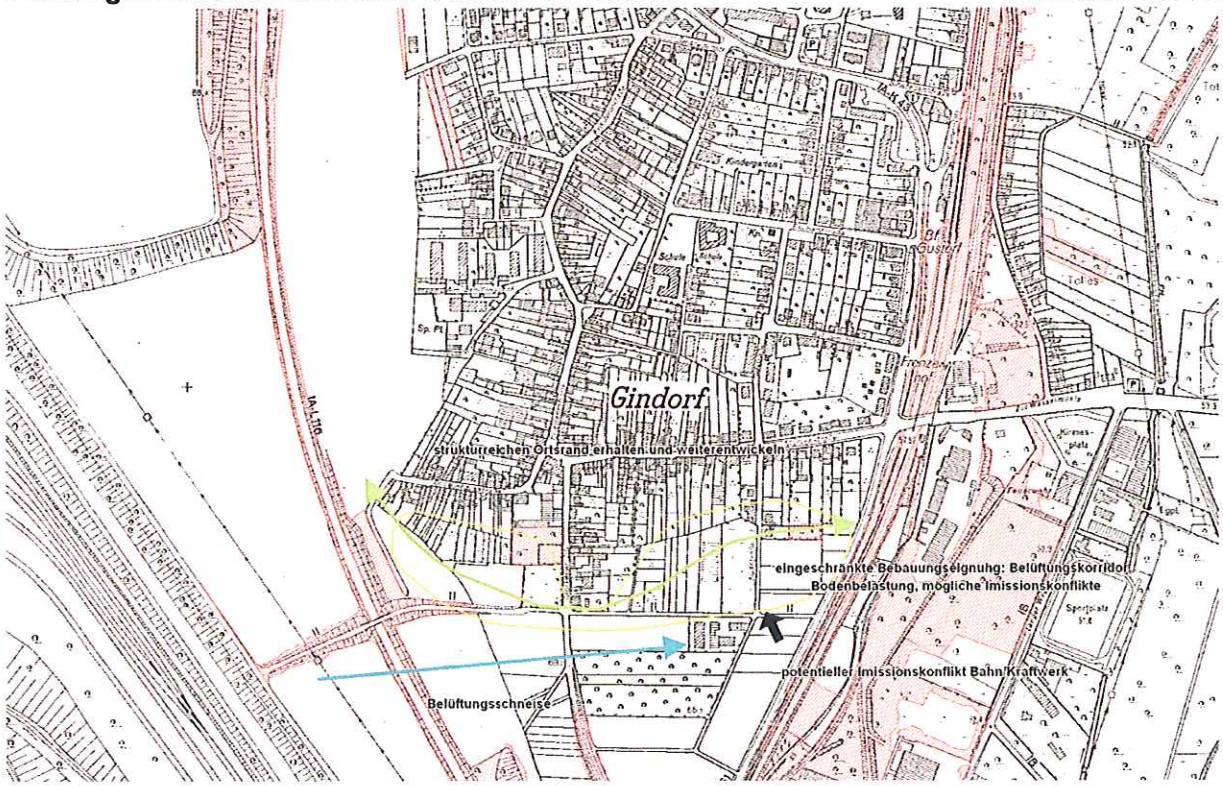
Flächengröße Standort	**8.689 qm**
Potentielle Entwicklungsrichtung	**Wohnbaufläche**
Bemerkung	**Verwaltung**

Kriterium	Wertung	Erläuterung / Begründung
Städtebau		
Siedlungskörper	+	Umnutzung im bestehenden Siedlungskörper
städtebauliche Einfügung	+	Gut integrierbare Innenentwicklung
+ = geeignet	o = vertretbar	- = bedenklich
Ausstattung		
Kindergartennähe	+	Gindorf (400 m Entf.)
Grundschule	+	Gindorf (400 m Entf.)
Einkaufsmöglichkeiten	+	Supermarkt an der Wassermühle (350 m) sowie Ortszentrum Gustorf/ Gindorf sicheren täglichen und periodischen Bedarf (250 m Entf.)
wohnungsnahe Erholung	-	Sportplatz, Grevenbroicher Stadtwald, Erftauen
+ = sehr gut	o = zufriedenstellend	- = schlecht
Verkehrserschließung		
klassifiziertes Straßennetz	+	L 361 (150 m), L 116
ÖPNV (Bahn, Bus)	+	DB Bf. Gustorf/ Gindorf Linie RB 38 (250 m Entf.), Regionalbus 975, Stadtbus 892 (150 m Entf.)
+ = sehr gut	o = zufriedenstellend	- = schlecht
Technische Erschließung		
Netzanschluss	+	Strom +, Wasser +, Gas -, Fernwärme -
Innere Erschließung	+	evtl. vorhandene Anlagen tw. nutzbar
Entwässerung	+	
Restriktionsfreiheit	o	Bunkeranlage im Nordwesten der Fläche
+ = vorhanden	o = teilweise vorhanden	- = fehlt
Status		
Regionalplanung / GEP-Darstellung		Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)
Planungsrecht / FNP-Darstellung		Fläche für den Gemeinbedarf (Schule)
Verfügbarkeit / Eigentumsverhältnisse		Eigentum Stadt Grevenbroich

Biotoptypen (LÖBF-Code) **M 1:2.500**



Planungshinweise Natur und Umwelt für Gindorf **unmaßstäblich**



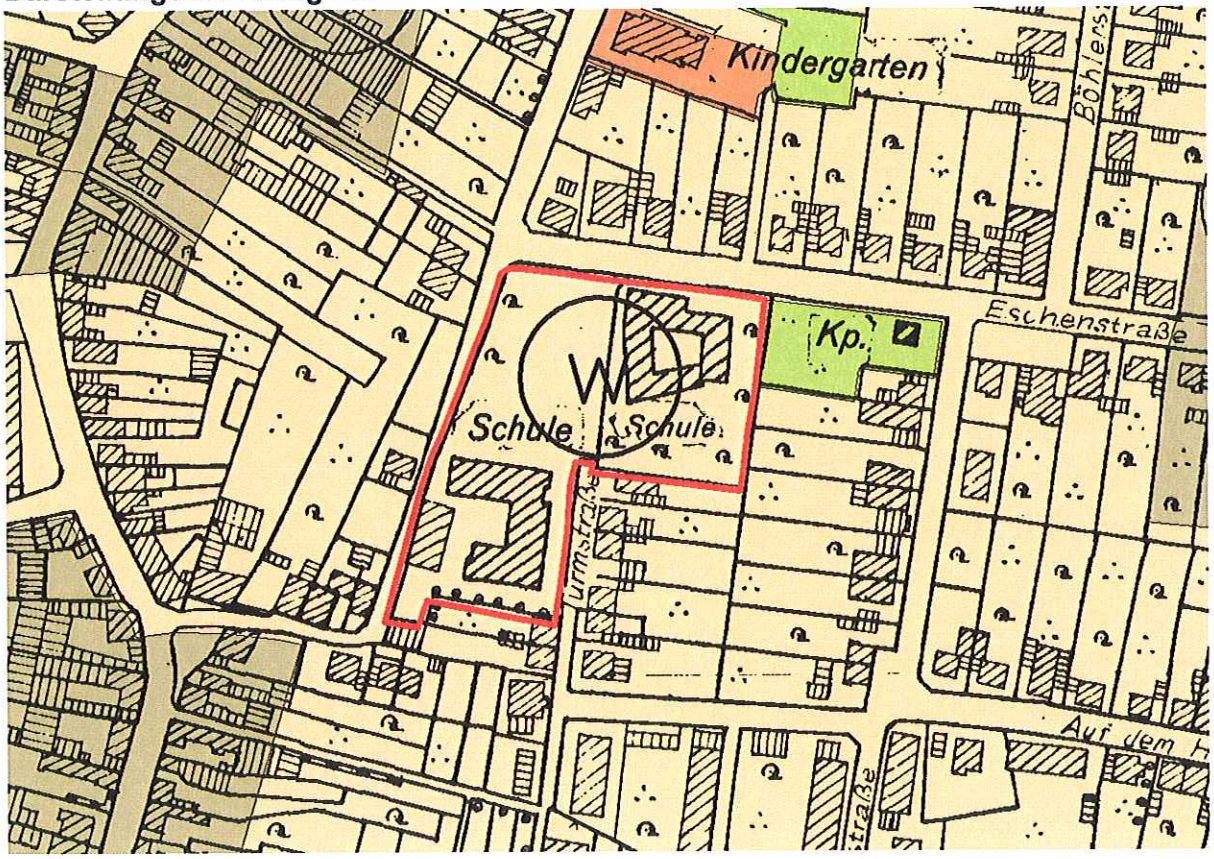
Nr.	Schutzgut	Ermittlung/Beschreibung der umweltrelevanten Auswirkungen	Vertiefungs-erfordernis	Erst-bewer-tung
1	Tiere	Bunkeranlage auf Fledermausbesatz (streng geschützt) überprüfen.	BP: Fledermausgut-achten	-?
2	Pflanzen	Älterer Gehölzbestand. Im B-Plan festsetzen (außer Pappeln).	Kein V.erfordernis	U bei Erhalt Gehölze
3	Boden/Bodenschutz/Altlasten und Bodenbelastungen	Potenziell: ertragreiche Parabraunerden, keine Boden-belastungen bekannt. Durch Versiegelung stark vorbe-lasteter Siedlungsbereich. Entsiegelung positiv.	Keine Vertiefung erforderlich	(+)
4	Wasser	Keine Gewässer im Gebiet	Kein V.erfordernis	0
5	Luft	Keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.	Kein V.erfordernis	0
6	Klima	Innenbereichsklima – keine nachhaltige Veränderung	Kein V.erfordernis	0
7	Wirkungsgefüge zwischen den Faktoren (1-6)	Keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.	Keine Vertiefung erforderlich	0
8	Landschaft und biologische Vielfalt	Innenbereich mit erhaltenswertem Baumbestand. Schutzfestsetzung im B-Plan!	Keine Vertiefung erforderlich	(0)
9	Umweltbezogene Wirkung auf Menschen/Bevölkerung	Vorbelastung durch Kraftwerk beachten. Sonst keine negative Beeinträchtigung zu erwarten.	BP: Immissionsas-pekt beachten.	U?
10	Umweltbezogene Wirkung auf Kultur- und Sachgüter	Keine eingetragenen Bodendenkmäler.	Kein V.erfordernis	0
11	Wechselwirkungen zwischen den Faktoren 1-6, 9 und 10	Siehe 7	Keine Vertiefung erforderlich	0
12	Erhalt und Schutzzweck von FFH- und Vogelschutzgebieten und Notwendigkeit einer Ver-träglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG hierfür.	Im Kreis Neuss gibt es 8 Natura2000-Gebiete. Keines der Gebiete liegt in Grevenbroich. Eine erhebliche negative Beeinträchtigung dieser Gebiete durch die geplante Maßnahme wird nicht gesehen.	Keine Vertiefung erforderlich	0
13	Landschaftspläne und sonstige Pläne	Keine Festsetzung im Landschaftsplan. Bisheriger FNP: Gemeinbedarfsfläche.	Keine Vertiefung erforderlich	0
14	Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	Keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.	Keine Vertiefung erforderlich	U
15	Nutzung erneuerbarer Ener-gien, sparsame/effiziente Ener-gienutzung	Anschluss ans Fernwärmenetz. Empfehlungen zur Nutzung von Solaranlagen und zum Einbau von Zister-nen zur Regenwassernutzung im B-Plan.	Keine Vertiefung erforderlich	(+)
16	Erhaltung bestmöglicher Luft-qualität in Gebieten mit Immis-sionsgrenzwerten nach euro-parechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung.	Keine umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.	Keine	U
17	Bodenschutzklausel und Um-widmungssperrklausel §1a (2) BauGB	Gesamtbedarf der notwendigen Flächen wird in einem Gesamtkonzept ermittelt, so dass Versiegelung und Umwidmung auf das nötige Maß beschränkt bleiben.	Bedarfsermittlung wurde durchgeführt (MWM)	Keine Bewer-tung
18	Eingriffsvermeidung; Vorschlä-ge und Hinweise für Kompen-sationsmaßnahmen	Durch Entsiegelung wahrscheinlich in sich selbst aus-gleichbar	BP: Eingriffs/Aus-gleichsbilanzierung	keine

+ positive Auswirkungen; 0 keine Auswirkungen; U unerhebliche Beeinträchtigung; - erhebliche Beeinträchtigung; -- schwerwiegende Beeinträchtigung

Gesamtbewertung

Städtebau
Die Fläche ist aus städtebaulicher Sicht bei Erhalt des prägenden Baumbestandes zu einer Entwicklung geeignet.

Ökologie
Die Fläche ist für eine Umnutzung in Wohnbaufläche unter Schutz des Baumbestandes geeignet. Im Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob sich in der Bunkeranlage Fledermäuse befinden (verschiedene Jahreszeiten beachten: Winterquartier, Sommerquartier, Zwischenquartier).

Darstellungsvorschlag
Es wird die Darstellung als Wohnbaufläche empfohlen.

Darstellungsvorschlag FNP **M 1:2.500**