

### **3. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**"SEM Kapellen, Wohnbaufläche 'Auf den Hundert Morgen' "**  
**- Stadtteil Kapellen -**

**Begründung zur 3. Änderung**

Planungsstand: 15. Februar 2008

Der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "SEM Kapellen, Wohnbaufläche 'Auf den Hundert Morgen' " – Stadtteil Kapellen - wird gemäß § 5 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I, S 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des "Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte" vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) folgende Begründung beigegeben:

## **I N H A L T – T E I L A**

<b>1.</b>	<b>Gegenstand und räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung, vorhandene Situation und planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Raumordnung und Landesplanung</b>	<b>3</b>
<b>4.</b>	<b>Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b>	<b>4</b>
4.1.	Art der baulichen Nutzung	4
<b>5.</b>	<b>Berücksichtigung von Umwelteinwirkungen</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>Altlasten</b>	<b>6</b>
<b>7.</b>	<b>Bodendenkmalpflege</b>	<b>6</b>
<b>8.</b>	<b>Kenndaten der 3. Änderung</b>	<b>7</b>
<b>9.</b>	<b>Kosten, Finanzierung und Durchführung der 3. Änderung</b>	<b>7</b>

### **ANLAGE:**

**TEIL B:** Umweltbericht zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "SEM Kapellen, Wohnbaufläche 'Auf den Hundert Morgen' " – Stadtteil Kapellen - gemäß § 2a in Verbindung mit § 2 Absatz 4 BauGB

## **1. Gegenstand und räumlicher Geltungsbereich der 3. Änderung**

Der neue Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich wurde mit Bekanntmachung vom 08.03.2007 genehmigt. Die im Folgenden aufgezeigten Änderungen werden in einem Änderungsplan als 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "SEM Kapellen, Wohnbaufläche 'Auf den Hundert Morgen' " – Stadtteil Kapellen - aufgenommen.

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung erstreckt sich über eine Länge von ca. 400 m und einer Tiefe von ca. 90 m südöstlich der Straße 'Auf den Hundert Morgen' und umfasst den südwestlichen Teilbereich der Mischgebietsflächen entlang der Straße 'Auf den Hundert Morgen' im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 25 sowie vollständig die Mischgebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 26. Neben den gemischten Bauflächen liegt eine Grünfläche zur Sicherung einer übergeordneten Grün- und Freiraumverbindung im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der 3. Änderung, vorhandene Situation und planungsrechtliche Vorgaben**

Der Planbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt auf dem Gebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme 'Grevenbroich-Kapellen', das in vier Bebauungsplanbereiche gegliedert ist. Sie umfasst die Bebauungspläne K 25 – 2. Änderung "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich I 'Wohn- und Mischgebiet Nord' ", Bebauungsplan K 26 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich II 'Wohn- und Mischgebiet Süd' ", Bebauungsplan K 27 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich III 'Gewerbegebiet Auf den Hundert Morgen' " sowie wesentliche Teile des Bebauungsplanes K 21 - 1. Änderung und Ergänzung 'Auf den Hundert Morgen'.

Im Geltungsbereich der Bebauungspläne K 25 und K 27 ist das Erschließungsnetz zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen als Baustraßen vollständig bzw. für einen ersten Teilabschnitt fertig gestellt. Als erster Bauabschnitt sind wesentliche Planbereiche des Bebauungsplanes K 25 bereits bebaut und bezogen. Für die übrigen Flächen der verbleibenden Wohnnutzungen des Bebauungsplanes K 25 sind die Grundstücke in weiten Teilen optioniert bzw. liegen konkrete Planungen zur Realisierung vor. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 27 ist die Erschließung für den nordwestlichen Teilbereich über die Baustraßen sichergestellt, Planungen oder konkrete Anfragen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben liegen jedoch nicht vor. Für den südwestlichen Teilbereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme besteht mit Rechtskraft des Bebauungsplanes K 26 Baurecht, die Erschließung ist jedoch nicht gesichert, die Flächen sind noch nicht vollständig im Besitz der Stadt Grevenbroich und werden in weiten Teilen noch landwirtschaftlich genutzt.

Die Notwendigkeit der 3. Änderung ergibt sich aus der fehlenden Nachfrage nach gemischt genutzten Bauflächen, die als 'Puffer' zwischen der südöstlichen Wohnbebauung und den geplanten Gewerbegebietsnutzungen im nordwestlich angrenzenden Planbereich eine Lärmschutz- und Gliederungsfunktion im städtebaulichen Gesamtgefüge übernehmen. Neben der Ansiedlung eines Frischemarktes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 25 mit Überplanung der südöstlich angrenzenden

Mischgebiete ist kein weiterer Bedarf an gemischten Bauflächen im Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erkenn- oder ableitbar. Um die Vermarktungspotentiale der Grundstücke zu verbessern und an die Nachfrage und den Bedarf in Kapellen anzupassen, sollen die Mischgebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 25 teilweise, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 26 vollständig in Allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden. Darüber hinaus soll über eine veränderte Schallimmissionssituation mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 27 ein von einer Bebauung der ehemaligen Mischgebietsbereiche unabhängiger Lärmschutz zwischen den Gewerbe- und Wohnbauflächen ermöglicht werden. So ist eine flexible Vermarktung der Gewerbegrundstücke und Ansiedlung von Betrieben losgelöst vom Vermarktungserfolg und Baufortschritt der angrenzenden Baufelder außerhalb des Gewerbegebiets gegeben, gleichzeitig wird über die aktiven Lärmschutzmaßnahmen der erhöhte Schutzanspruch aus der Umwandlung der gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen sichergestellt. Die Planung wird damit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht.

Die benannten Änderungen werden in die Änderungspläne Bebauungsplan Nr. K 25 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich I 'Wohn- und Mischgebiet Nord' "- 4. Änderung, Bebauungsplan Nr. K 26 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich II 'Wohn- und Mischgebiet Süd' " – 1. Änderung sowie Bebauungsplan Nr. K 27 "Entwicklungsbereich Kapellen, Teilbereich III 'Gewerbegebiet Auf den Hundert Morgen' " – 1. Änderung planungsrechtlich aufgenommen und gesichert.

Parallel zu den Änderungsverfahren der Bebauungspläne soll mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "SEM Kapellen, Wohnbaufläche 'Auf den Hundert Morgen' " – Stadtteil Kapellen die Anpassung und Umsetzung der benannten Entwicklungsziele auf der Ebene des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Absatz 2 und 3 BauGB sichergestellt werden. Dabei dient die Änderung insbesondere den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung und Anpassung der Planung an die Entwicklungspotentiale des Standortes Kapellen. Mit den Änderungsverfahren bleibt die zügige Durchführung der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Grevenbroich-Kapellen gemäß § 165 Absatz 3 Nr.4 BauGB gewährleistet.

### **3. Raumordnung und Landesplanung**

Das städtebauliche und landschaftsräumliche Gesamtkonzept der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Grevenbroich-Kapellen und deren Festschreibung in der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bleibt von der 3. Änderung unverändert erhalten. Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) ist der Bereich der Entwicklungsmaßnahme Kapellen und damit auch der Bereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes als 'Allgemeiner Siedlungsbereich' dargestellt. Belange der Raumordnung und der Landesplanung werden von der 3. Änderung nicht berührt.

## **4. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

Im Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "SEM Kapellen, Wohnbaufläche 'Auf den Hundert Morgen' " – Stadtteil Kapellen werden Änderungen hinsichtlich folgender Belange vorgenommen:

- Änderungen zur allgemeinen Art der baulichen Nutzung

Die Änderung und ihre entsprechende Begründung wird im Folgenden ausführlich beschrieben.

### **4.1. Art der baulichen Nutzung**

Entsprechend den Entwicklungszielen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Grevenbroich-Kapellen und den Festsetzungen der Bebauungspläne K 25 und K 26 stellt der Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich die Flächen südöstlich der Straße 'Auf den Hundert Morgen' mit einer Tiefe von ca. 90 Meter vom Kreuzungsbe- reich der Talstraße über eine Länge von ca. 640 Meter nach Südwesten als gemisch- te Bauflächen dar. Unterbrochen wird der Bereich lediglich durch die Darstellung ei- ner Grünfläche als Freiraumvernetzung der südöstlichen mit den nordwestlichen Planbereichen.

Neben der Festlegung einer abgestuften Nutzungsmischung vom nordwestlichen zum südöstlichen Planbereich übernehmen die gemischten Bauflächen eine Schall- schutzfunktion für die südöstlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete gegen- über zukünftigem Gewerbelärm aus Ansiedlungen im Geltungsbereich des Bebau- ungsplanes K 27.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen ist nach wie vor gegeben, gleichzeitig verläuft die Vermarktung der Mischgebiete sehr zögerlich. Bis auf die nordwestlichen Misch- gebietsbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 25 für die eine konkre- te Planung im Zusammenhang mit der Ansiedlung eines Frischemarktes vorliegt und die mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. K 25 nun umgesetzt werden soll, liegen keine Anfragen für gemischt genutzte Bauvorhaben für die verbleibenden ge- mischten Bauflächen auf dem Gebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vor. Der vom Ausschuss der Stadt Grevenbroich gewünschte Ausschluss von Ein- zelhandelsflächen in den südwestlichen Mischgebieten des Bebauungsplanes K 25 sowie den gesamten Mischgebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 26 verschärfen dieses Vermarktungsproblem zusätzlich.

Um der veränderten Vermarktungssituation zu entsprechen und um die Nutzung der Grundstücke dem Bedarf in Kapellen anzupassen, werden die Mischgebietsflächen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne K 25 und K 26 teilweise bzw. voll- ständig in Allgemeine Wohngebietsflächen geändert. Zur Anpassung des Flächen- nutzungsplanes an die veränderten Entwicklungsziele gemäß § 8 Absatz 2 und 3 BauGB wird die Art der baulichen Nutzung

- der gemischten Bauflächen entsprechend dem Geltungsbereich der 3. Ände- rung über eine Länge von insgesamt ca. 350 m und einer Tiefe von ca.90 m gemäß § 5 Absatz 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Absatz 1 Nr. 1 BauNVO in Wohn- bauflächen geändert .

Die im Geltungsbereich der 3. Änderung dargestellte Grünfläche bleibt von der Änderung unberührt erhalten. Die Bewertung der Umweltauswirkungen aus der veränderten städtebaulichen Gliederung und Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungsbe- reiche erfolgt im Umweltbericht der als Teil B Bestandteil der Begründung wird.

## **5. Berücksichtigung von Umwelteinwirkungen**

Für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Grevenbroich-Kapellen und die dar- aus resultierenden Bebauungspläne wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, welche sowohl für den Verkehrs- als auch für den Gewerbelärm das Ausmaß der Geräuschbelastung ermittelt (siehe Gutachten IFS - Ingenieurbüro für Schallschutz, 41468 Neuss 'Schalltechnische Untersuchung zur Entwicklungsmaß- nahme Grevenbroich-Kapellen', überarbeitete Fassung vom 18. Juli 2003) und ge- bietsbezogen geeignete Maßnahmen zur Schaffung von Wohnverträglichkeit in den lärmvorbelasteten Bereichen aufzeigt. Demnach wurden für Teilbereiche des Ent- wicklungsgebietes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung differenzierte passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Mit Umsetzung der Planung sind vor dem Hintergrund einer veränderten Vermark- tungssituation für Teilbereiche geringfügige Anpassungen zur Dichte der Bebau- ungsstruktur vorgenommen worden. Die Auswirkungen auf den Immissionsschutz sind in den schalltechnischen Nachuntersuchungen von Mai 2004 bzw. vom 02. April 2007 des Büros IFS gutachterlich erfasst und im Zuge der Änderungen des Bebau- ungsplanes planungsrechtlich gesichert worden.

Mit der nun vorliegenden Umwandlung der ehemaligen gemischten Bauflächen in Wohnbauflächen (s. Kapitel 4.1) ist ein erhöhter Schutzanspruch für die Nutzungen südöstlich der Straße 'Auf den Hundert Morgen' sicherzustellen. Ein erstes Gutach- ten hierzu lieferte nur unbefriedigende Ergebnisse, insbesondere vor dem Hinter- grund städtebaulich und gestalterisch unmaßstäblicher und damit nicht vertretbarer aktiver Schallschutzmaßnahmen im unmittelbaren räumlichen Übergang der geplan- ten Wohnbebauung zum südlichen Gehweg der Straße 'Auf den Hundert Morgen'. In einem folgenden Abstimmungstermin mit dem Gutachter und der Bezirksregierung Düsseldorf (Vertreter des ehemaligen StUA) am 13.09.2007 wurde dann eine Lösung aufgezeigt, wonach der mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung erforderliche zusätzliche aktive Schallschutz vor Gewerbelärm idealer Weise nah am Emissions- ort, also im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. K 27 realisiert werden soll und der Schutz vor Verkehrslärm nach wie vor über passive Schallschutzmaßnah- men an den straßenseitigen Fassadenseiten der Gebäude erfolgen kann.

Neben der Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen im Übergangsbereich des Gewerbegebietes zur südöstlich angrenzenden zukünftigen Wohnnutzung sollen für die Gewerbegebietsflächen richtungsbezogene Emissionskontingente sowie eine Gliederung nach Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz festgesetzt werden, so dass die Schutzan- sprüche der jeweiligen Nutzungsbereiche im gesamten Plangebiet gewährleistet werden können.

Ein schalltechnisches Gutachten zur Überprüfung und Umsetzung dieses Lösungs- ansatzes ist zur Zeit in Bearbeitung, nach erster Abschätzung und Auswertung von

Zwischenergebnisse ist mit den vorgesehenen Maßnahmen und Herangehensweisen ein gesundes Wohnen und Arbeiten im gesamten Planbereich sicherzustellen. Die abschließende gutachterliche Auswertung mit Prüfung und Benennung detaillierter Maßnahmen und Regelungen zum Immissionsschutz erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung unter Festsetzung von Vorkehrungen und Hinweisen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

## **6. Altlasten**

Für das Gebiet der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme einschließlich der angrenzenden Bereiche ist eine Altlastenbewertung durchgeführt worden. Im Altlastenkataster des Rhein-Kreises Neuss sind zwei Altablagerungsstandorte mit den Bezeichnungen Gr-326 AA und GR-315 AA eingetragen. Die Altablagerungsfläche GR-315 AA liegt an der südöstlichen Grenze im Geltungsbereich des Bebauungsplanes K 25 und ist als Altlastenfläche gekennzeichnet, der zweite Altablagerungsstandort mit der Bezeichnung GR-326 AA liegt außerhalb des Entwicklungsgebietes südlich der Bahntrasse, auf den Flächen des Friedhofes. Nach einer Erstbewertung ist an beiden Standorten ein Gefährdungspotential nicht gegeben.

Im Geltungsbereich der Bebauungspläne K 26 und K 27 sind keine Altablagerungsstandorte vorhanden.

Mit einem Abstand von ca. 400 m liegen die benannten Altablagerungsstandorte deutlich außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "SEM Kapellen, Wohnbaufläche 'Auf den Hundert Morgen' " – Stadtteil Kapellen, Belange aus Altlasten sind von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

## **7. Bodendenkmalpflege**

Für den Bereich der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Grevenbroich-Kapellen wurde eine archäologische Prospektion durchgeführt. Die Ergebnisse der Prospektionsmaßnahmen wurden mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege abgestimmt. Im Zuge der Umsetzung der Entwicklungsziele der SEM Grevenbroich-Kapellen' erfolgte die Sicherung eines ortsfesten Bodendenkmals in Form einer fachgerechten Untersuchung und Dokumentation. Im Bereich der Kompensationsfläche des Bebauungsplanes K 25 zur Talstraße können die Bodendenkmalflächen erhalten bleiben, als Schutzmaßnahme wurden hier in Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege Regelungen zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt.

Die benannten Bodendenkmalflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "SEM Kapellen, Wohnbaufläche 'Auf den Hundert Morgen' " – Stadtteil Kapellen, Belange der Bodendenkmalpflege sind von der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht betroffen.

## **8. Kenndaten der 3. Änderung**

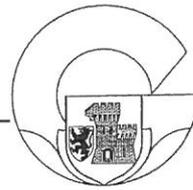
Die Größe des Plangebietes der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "SEM Kapellen, Wohnbaufläche 'Auf den Hundert Morgen' " – Stadtteil Kapellen beträgt 3,1 ha. Davon werden 2,73 ha gemischte Bauflächen in Wohnbauflächen umgewandelt. Der Flächenanteil der dargestellten Grünfläche bleibt mit 0,37 ha unverändert erhalten.

## **9. Kosten, Finanzierung und Durchführung der 3. Änderung**

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes "SEM Kapellen, Wohnbaufläche 'Auf den Hundert Morgen' " – Stadtteil Kapellen entstehen der Stadt Grevenbroich keine zusätzlichen Kosten, die nicht über die Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Grevenbroich-Kapellen abgedeckt sind.

---

STADT



GREVENBROICH

Bundeshauptstadt der Energie

### **3. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**"SEM Kapellen, Wohnbaufläche 'Auf den Hundert Morgen' "**  
**- Stadtteil Kapellen -**

**Teil B: Umweltbericht**

Planungsstand: Februar 2008

## INHALT – TEIL B

1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	3
2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung .....	3
3. Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	4
4. Geplante Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	4
5. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	5
6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Nullvariante .....	5
7. Monitoring .....	5
8. Zusammenfassung .....	5

## UMWELTBERICHT

Nach § 2a BauGB ist für Aufstellung oder Änderung eines Bauleitplanes, soweit sie nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB vorgenommen wird, eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Im vorliegenden Fall ist die Planung Teil des Städtebaulichen Entwicklungsprojektes 'Bahnhaltapunkt-Kapellen', für dessen Bebauungspläne K21, K25, K26 und K27 bereits Umweltberichte erstellt wurden. In dem vorliegenden Text kann daher eine Beschränkung auf die Auswirkungen erfolgen, die nun durch die Änderung des Flächennutzungsplanes im Vergleich mit dem vorhergehenden Planungsstand zu erwarten sind. Eine umfassende Abarbeitung der im BauGB vorgegebenen Gliederungspunkte eines Umweltberichtes ist nicht notwendig.

### **1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans**

#### Kurzdarstellung des Planungsinhaltes

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung erstreckt sich südöstlich der Straße 'Auf den Hundert Morgen' und umfasst Mischgebietsflächen und in geringem Umfang auch öffentliche Grünflächen. Betroffen sind Geltungsbereiche der Bebauungspläne K 25 2. Änderung und K 26.

Alleiniges Planungsziel ist die Umwidmung der Misch- in Wohngebietsflächen. Anlass dafür ist der Umstand, dass sich die Vermarktung der gemischt zu nutzenden Bauflächen als schwierig herausgestellt hat, während nach Wohnbauflächen durchaus Nachfrage besteht.

#### Bedarf an Grund und Boden

Der Geltungsbereich der 3. Änderung umfasst eine Fläche von etwa 3,1 ha, von der ein Anteil von 0,4 ha als Grünfläche und ein Anteil von 2,7 ha als gemischte Baufläche dargestellt ist.

Gegenüber der bisherigen Planung kommt es nicht zu einer veränderten Beanspruchung von Grund und Boden, da für die Wohngebietsnutzung im nachfolgenden Bebauungsplan ebenfalls eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt werden soll.

### **2. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung**

Für die vorliegende Planung relevant sind diejenigen Regelwerke, die den Immissionsschutz betreffen. Denn mit der Umwidmung von Misch- in Wohngebietsflächen geht eine erhöhte Schutzbedürftigkeit der Flächen gegenüber Lärm einher. Zu beachten sind dabei das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sowie die Einhaltung verschiedener Grenz- und Orientierungswerte (BImSchV, TA-Lärm, DIN 18005, DIN 4109).

Allgemeine Ziele des Umweltschutzes (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Umwidmungssperrklausel, Anwendung der Eingriffsregelung) oder gesetzlich fixierte Schutzbedürftigkeiten (Denkmalschutz, Wasserschutz, geschützte Flächen und Objekte des Naturschutzes) werden von der Planung nicht berührt.

Berücksichtigung im Plan: Die Umwidmung der Nutzung ist hinsichtlich der zu erwartenden Lärmsituation zulässig, wenn eine Anpassung zum Thema Lärmemission im Bereich der verschiedenen umgebenden Bebauungspläne erfolgt. Entsprechende Bebauungsplanänderungen sind im Parallelverfahren vorgesehen (K25 – 3. und 4. Änderung, K26 – 1. Änderung, K27 – 1. Änderung). Die notwendigen Festsetzungen werden im Rahmen eines Lärmgutachtens konkretisiert (IFS, Dokument 080407).

### **3. Beschreibung der Umweltauswirkungen**

Das Plangebiet umfasst nach Darstellung der rechtskräftigen Bebauungspläne K25 – 2. Änderung und K26 Mischgebietsflächen sowie (in geringem Umfang) öffentliche Grünflächen.

Die Planänderung betrifft lediglich den Nutzungstyp der Bauflächen. Grundflächenzahl oder Größe der Baufenster soll im Rahmen der Anpassung der Bebauungspläne nicht verändert werden. Relevante Veränderungen hinsichtlich des Schutzgutes Ortsbild sind daher nicht zu erwarten. Ebensowenig sind von der Planänderung die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft, Klima sowie Kultur- und Sachgüter betroffen.

Nachfolgend werden daher lediglich die für den Mensch relevanten Auswirkungen der Planänderung betrachtet.

#### Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung Lärm: Lärmeinwirkungen auf das Gebiet sind einerseits durch die Straße 'Auf den Hundert Morgen' zu verzeichnen: straßennah kommt es bereits heute zu Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete. Besonders aber der Autobahnlärm der nahegelegenen BAB 46 bestimmt im Plangebiet den Hintergrundpegel, die Orientierungswerte der DIN 18005 für Wohngebiete werden zumindest nachts im Bereich der gesamten Entwicklungsmaßnahme überschritten. Nach Realisierung der verschiedenen Bauabschnitte der Entwicklungsmaßnahme ist weiterer Verkehrslärm sowie zusätzlich Gewerbelärm zu erwarten.

Auswirkung der FNP-Änderung: Nach bisherigem Planungsstand ist für das Plangebiet hinsichtlich der Lärmsituation die Empfindlichkeit eines Mischgebietes maßgebend. Durch die Umwidmung in eine Wohngebietsfläche erhöht sich nun die Empfindlichkeit gegenüber Lärm.

### **4. Geplante Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch Verkehr wurden in den verschiedenen Bebauungsplänen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 9 (1) 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Um betriebsbedingten Lärm der Gewerbeflächen zu verringern, erfolgte außerdem ein Ausschluss bestimmter Betriebsarten gemäß Abstandserlaß. Zudem wurden den geplanten Gewerbeflächen Lärm-

kontingente in Form von höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln zugewiesen.

Nach einer ersten Abschätzung des noch in Bearbeitung befindlichen Lärmschutzgutachtens von IFS (Dokument 080407, Stand 17.12.2007) sind die Immissionsprobleme, die infolge der nun erhöhten Schutzbedürftigkeit der Wohngebietsfläche entstehen, lösbar. Dazu wird neben der Durchführung passiver Maßnahmen voraussichtlich auch die Errichtung eines Lärmschutzschirmes im Bereich der angrenzenden gewerblichen Nutzung notwendig. Die detaillierten Regelungen erfolgen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (K25 – 3. und 4. Änderung, K26 – 1. Änderung, K27 – 1. Änderung). Entsprechende Details sind den jeweiligen Umweltberichten zu entnehmen.

Ansonsten werden durch die Flächennutzungsplanänderung keine wesentlichen Umweltauswirkungen planerisch vorbereitet. Weitergehende Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

## **5. Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind mit der 3. FNP-Änderung nicht verbunden. Relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind ebenfalls nicht erkennbar.

## **6. Anderweitige Planungsmöglichkeiten und Nullvariante**

In Anbetracht der fehlenden Nachfrage nach gemischt genutzten Bauflächen erscheint die Umwidmung in Wohnbaufläche notwendig. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu (geplanten) Wohngebieten ist eine Planungsalternative, etwa die Ausweisung von Gewerbefläche, nicht denkbar.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ist zu erwarten, dass die rechtskräftig als Mischgebiet geplante Teilfläche der Entwicklungsmaßnahme aufgrund mangelnder Nachfrage nicht realisiert wird. Hier wird sich dann wahrscheinlich eine Brachfläche entwickeln.

## **7. Monitoring**

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden detaillierte Schallgutachten erstellt. Die Ergebnisse sind im Rahmen eines Monitorings zu prüfen. Genauere Regelungen hierzu werden auf Bebauungsplanebene getroffen.

## **8. Zusammenfassung**

Das Plangebiet ist Teil der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme 'Grevenbroich-Kapellen' und umfasst Mischgebietsflächen sowie nachrangig Grünflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne K25 2. Änderung und K26 in einem Gesamtumfang von 3,1 ha.

Im Bereich der gesamten Entwicklungsmaßnahme wurden vor allem wegen der Vorbelastung durch Verkehrslärm (Autobahn, Bahnverkehr, Straße 'Auf den Hundert Morgen') passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Um Gewerbelärm im Bereich der neuen Gewerbeflächen zu verringern, erfolgte außerdem ein Ausschluss bestimmter Betriebsarten gemäß Abstandserlaß. Außerdem erhielten die geplanten Gewerbeflächen Lärmkontingente in Form von höchstzulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln.

Planungsziel der FNP-Änderung ist die Umwidmung der Misch- in Wohngebietsflächen. Anlass dafür ist der Umstand, dass sich die Vermarktung der gemischt zu nutzenden Bauflächen als schwierig herausgestellt hat, während nach Wohnbauflächen durchaus Nachfrage besteht.

Gegenüber der bisherigen Planung sind mit der Planänderung Veränderungen des immissionsrechtlichen Status des Plangebietes verbunden, da Wohngebieten eine größere Empfindlichkeit gegenüber Lärm zugesprochen wird. In der Folge ist es notwendig, die Schallschutzmaßnahmen im Bereich der verschiedenen Bebauungspläne zu überarbeiten. Darüberhinaus sind mit der Planänderung keine relevanten Auswirkungen verbunden.

Die Bebauungspläne werden im Parallelverfahren an die FNP-Änderung angepasst (K25 – 3. und 4. Änderung, K26 – 1. Änderung, K27 – 1. Änderung).