



**15. Änderung des Flächennutzungsplans  
„Lindenstraße /Am Hagelkreuz“  
Ortsteil Stadtmitte**

**Erläuterungen zur Planaufstellung**

Planungsstand: 20.02.2018

Der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (Lindenstraße/Am Hagelkreuz) wird gemäß § 5 (5) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), folgende Begründung beigegeben:

### **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt östlich der Grevenbroicher Innenstadt südlich der Lindenstraße, nördlich der Bahnstrecke Grevenbroich-Rommerskirchen (Linie 2611) und nördlich und östlich der Straße Am Hagelkreuz. Es liegt in den Fluren 9, 10 und 12 der Gemarkung Grevenbroich und hat eine Größe von ca. 32.100 m<sup>2</sup>. Im Vergleich zu der ersten Fassung wurde das plangebiet im östlichen Bereich um das heutige Grabeland an der Bahn und die Fläche, die ehemals durch einen Getränkeverlag genutzt wurde, verkleinert.

Der Geltungsbereich ist im Plan schwarz umrandet, unterbrochen dargestellt.

### **2. Planungsrechtliche Vorgaben, Ziele der Raumplanung; vorhandene Situation**

Der Regionalplan 1999 stellt das Änderungsgebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar und der aktuelle Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan (G 114) existiert nur für die bis zur Bahnstrecke reichenden Grundstücke direkt westlich der Hausnummer Lindenstraße 70, der eine Nachverdichtung dieses Grundstückes als Mischgebiet festsetzt; er ist bis heute nicht in Bebauung umgesetzt worden. Ansonsten ist der Geltungsbereich der geplanten FNP-Änderung als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB zu sehen. Im Bereich der ehemaligen Reithalle ist derzeit der Bebauungsplan G 212 in Aufstellung, der eine Entwicklung zum Allgemeinen Wohngebiet zum Ziel hat.

Südlich des Gebietes verläuft in west-östlicher Richtung die Bahnlinie 2611, die mit der Lindenstraße (alt) das Gebiet in einem spitzen Winkel begrenzt.

Nördlich der Lindenstraße (alt) war bis Mitte 2015 ein Getränkeverlag mit Gastronomie ansässig, der noch aus der Zeit vor dem Bau von L 361 und Lindenstraße (neu) stammt, aber auch von der Darstellung Gemischte Baufläche erfasst ist. Das Gewerbe ist seit 2015 abgemeldet. Diese Fläche und das derzeitige Grabeland an der Bahn bleiben weiterhin in der alten Darstellung erhalten.

Das Gebiet insgesamt ist geprägt durch einen sehr hohen Anteil Wohnen, aber es existieren auch einzelne Gewerbebetriebe. Dessen augenfälligster Vertreter war ein recht großflächiger, baulich intensiv genutzter Reiterhof, der auch die nördlich der Lindenstraße gelegenen Freiflächen benutzte. Dieser Betrieb existiert seit einigen Jahren nicht mehr; teilweise wurden die Räumlichkeiten durch Kleingewerbe (Laden für Angelbedarf- nicht mehr vorhanden) nachgenutzt. Diese Nutzungen sind im Rahmen der aktuellen Nachnutzungsüberlegungen aufgegeben worden. Daneben sind im Gebiet auch zwei kleinere Kfz-Betriebe auf einem Grundstück ansässig. Einer davon ist ein Stützpunkt eines Kfz-Überwachungsunternehmens, der andere ein klassischer Kfz-Betrieb (Verkauf, Reparatur). Die beiden bestandsgeschützten Kfz-Betriebe haben bereits heute die ebenfalls bestandsgeschützte Wohnnutzung zu berücksichtigen. Die Immissionen sind also durch den Grundsatz der gegenseitigen Rücksichtnahme begrenzt. Bei möglicher späterer Überplanung dieser beiden Betriebe und direkt angrenzender Flächen wären deren Belange in der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen (z.B. durch eine Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO bzw. eine Aufnahme der Vorbelastung in den Plan). Gleiches wäre bei einer verbindlichen Bauleitplanung im Bereich des

vorhandenen Dachdeckerbetrieb im östlichen Teilbereich zu prüfen. Laut IHK Mittlerer Niederrhein sind im Änderungsbereich weitere Unternehmen gemeldet u.a. eine Heißmangel (existiert nicht mehr) und eine Schankwirtschaft. Ein Getränkeverlag mit Gaststätte – außerhalb des Plangebietes - existiert nicht mehr. Östlich anschließend, in den Gebäuden der geschlossenen Straßenrandbebauung (Lindenstraße 70-88) finden sich Arten von wohnverträglichem Gewerbe (2 Nagelstudios). Insbesondere bei den Häusern Lindenstraße 70 – 86 handelt es sich um teils gründerzeitliche Wohnhäuser.

Nach Aufgabe des Reitstalls wird das Gebiet überwiegend jedoch durch Wohnen geprägt. Zielvorstellung der Stadt ist eine weitere Entwicklung zur Wohnnutzung. Eine Neuentwicklung von gemischten Nutzungen scheint an dem Standort nicht realistisch.

### **3. Planungsanlass**

Für das Gelände eines seit mehreren Jahren brach liegenden Reiterhofes hat sich ein Bau-träger gefunden, der es zu einem Wohngebiet mit einer Mischung aus Geschosswohnungs- und Einfamilienhausbau entwickeln möchte. Diese Absicht findet sich im Einklang mit den Leitlinien zum Thema Wohnen aus dem FNP und den Zielvorstellungen des Innenstadtkonzeptes, welches die Wohnfunktion insbesondere in innenstadtnahen Bereichen stärken will. Die Lindenstraße ist eine wesentliche Stadteinfahrt zur Stadt, die städtebaulich ungeordnete Situation an diesem wichtigen Stadteingang insbesondere im Bereich des ehemaligen Reitstalles wird durch die Planung neu geordnet.

Westlich dieses Bereiches befinden sich bereits heute Wohnhäuser, auch bei der geschlossenen Straßenrandbebauung (teils gründerzeitlich) im östlichen Bereich handelt es sich um Wohnnutzung. Die vorhandenen Betriebe sind in der Regel direkt mit Wohnnutzungen kombiniert oder angrenzend zu vorhandenen Wohnnutzungen und überwiegend wohnverträglich. Die eindeutig nicht wohngebietstypischen Betriebe wie z.B. die beiden Kfz-Betriebe müssen bereits heute die ebenfalls bestandsgeschützte Wohnbebauung bzgl. ihrer Emissionen berücksichtigen und sind in der verbindlichen Bauleitplanung in ihrem Bestand zu sichern.

Eine Weiterentwicklung mit gemischten Nutzungen ist an diesem Standort nicht realistisch.

### **4. Ziel und Zweck des Änderungsverfahrens**

Ziel des Verfahrens ist die Entwicklung des Bereiches mittel- bis langfristig zu einem innenstadtnahen Wohngebiet. Kurzfristig soll die Umnutzung eines aufgegebenen Altstandortes ermöglicht werden. Die von privater Seite gewünschte und von der Stadt begrüßte Art der geplanten Umnutzung der Reithalle ist Anlass der Planung und erfolgt im Parallelverfahren.

### **5. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

#### **5.1 Art der Nutzung**

Im Sinne des Vorstehenden soll zukünftig Wohnbaufläche dargestellt werden. Diese Darstellung soll bewirken, dass sich das so überplante Gebiet mittelfristig in Richtung Wohnen entwickelt und sie setzt somit Leitvorstellungen zur Entwicklung der Innenstadtrandlagen um. Die Darstellung ermöglicht aber auch weiterhin entsprechend des Katalogs des § 4 der BauNVO u.a. die Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe oder ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe. Der Bestandsschutz für rechtmäßig genehmigte Betriebe bleibt von der FNP-Änderung unberührt. Hier sind wie oben erläutert in

der verbindlichen Bauleitplanung bei Überplanung der beiden Kfz-Betriebe Betriebe Regelungen zu treffen.

## **5.2 Erschließung**

Das Plangebiet ist erschlossen. Es liegt an der Ortsverbindungsstraße Lindenstraße und ist unmittelbar an die L 361n und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Über die Lindenstraße und das „Hagelkreuz“ werden Stadtbuslinien geleitet; Bushaltestellen befinden sich in der Nähe. Der Grevenbroicher Bahnhof mit Zugsverbindungen nach Neuss, Düsseldorf, Mönchengladbach und Köln ist mit den Stadtbuslinien gut zu erreichen.

Für eine Nachverdichtung sind Anbindungsvarianten an die Lindenstraße im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu entwickeln.

## **5.3 Ver- und Entsorgung**

Ein Bau von technischen Infrastruktureinrichtungen außerhalb des Geltungsbereiches ist nicht erforderlich, da das Plangebiet als Gemischte Baufläche bereits seit langen im Generalentwässerungsplan enthalten ist. Die Entsorgung von Schmutz- und Niederschlagswasser wird als unproblematisch eingestuft. Hinsichtlich der Niederschlagswasserentsorgung kann zukünftig sogar eher mit einer Verbesserung der Situation gerechnet werden, weil gemäß § 44 Landeswassergesetz i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz grundsätzlich die Möglichkeit besteht, unbelastete, also nicht etwa gewerbliche Abwässer auf dem Grundstück zu versickern. Dies wird im Einzelfall allerdings nachzuweisen sein.

## **5.4 Belange von Natur und Landschaft**

Hinsichtlich Natur und Landschaft(sbild) stellt die geplante FNP-Darstellung keine Beeinträchtigung dar, denn bisher gewerblich, hausgärtnerisch und als Brache genutzte Flächen sollen nun lediglich nach der Art der baulichen Nutzung umgewidmet werden. Eine Flächennutzung (Gemischte Baufläche) im Bestand wird also durch eine andere (Wohnbaufläche) ersetzt; bisher ungenutzte Flächen werden durch diese FNP-Änderung ausdrücklich nicht erstmalig einer Nutzung zugeführt bzw. deren Nutzung vorbereitet. Eine Verschlechterung der ökologischen Situation ist also zunächst einmal nicht zu befürchten.

Und ohne eine detaillierte Kenntnis von der neuen Nutzung kann auch keine ökologische Bilanz auf der Grundlage der Biotoptypenwertliste erstellt werden. Die bleibt eventuell der verbindlichen Bauleitplanung auf der Ebene eines B-Planes vorbehalten. Auszugehen ist aber von einer positiven Bilanz, da Wohnbauflächen gemäß der Baunutzungsverordnung geringere Dichten haben als gemischte Bauflächen.

## **5.5 Altlasten**

Das Altlastenkataster weist für den westlichen Teil des Änderungsbereichs zwei Altstandorte (Gr 36, Gr 495) aus. Dabei handelt es sich um eine seit mindestens dreißig Jahren nicht mehr betriebene Tankstelle und einen weiteren Standort, der als Kfz-Werkstatt, Tankstelle und seit ca. dreißig wieder als Kfz-Betrieb genutzt wird. Beide Flächen wurden Anfang der 90er-Jahre des letzten Jahrhunderts gutachterlich untersucht – beide Expertisen brachten keine Befunde zutage. Auf der Fläche der brach liegenden Tankstelle wurde festgestellt, dass die unterirdischen Tanks ordnungsgemäß entsorgt und verfüllt wurden. Der andere Standort ist noch in Nutzung und bebaut.

Für beide Flächen wird für die verbindliche Bauleitplanung die Empfehlung ausgesprochen, dass Erdarbeiten im Bereich der ehemaligen Zapfsäulen gutachterlich begleitet werden sollten.

Für den im östlichen Planbereich gelegenen Altstandort Gr 267 ist jeder Gefährdungsverdacht mittlerweile ausgeräumt, ein Handlungsbedarf besteht nicht mehr.

## **5.6 Immissions-/Störfallschutz**

### Verkehrsbezogener Immissionsschutz

Das Gebiet der geplanten FNP-Änderung ist bereits heute verkehrsbezogenen Immissionen ausgesetzt. Ursache hierfür sind die DB-Strecke Grevenbroich-Rommerskirchen und die Lindenstraße, die als Bestandteil des innerörtlichen Hauptstraßensystems eine erhebliche Verkehrsbelastung aufweist. Bereits heute findet Wohnnutzung sowohl entlang der Bahnstrecke als auch entlang der Lindenstraße statt.

Im Rahmen des Bebauungsplanes G 212 für den westlichen Teilbereich erfolgte eine schalltechnische Begutachtung. Die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für Allgemeine Wohngebiete werden im Plangebiet stellenweise sehr deutlich überschritten. Entlang der Bahnstrecke werden die Orientierungswerte um bis zu 16 dB(A) überschritten, an der Lindenstraße an der geplanten Straßenrandbebauung bis zu 15 dB(A), in einem kleinen Teilbereich bis zu 17 dB(A). Im Innenbereich werden die Überschreitungen zwar durch Gebäudeabschirmung reduziert, dennoch besteht eine Vorbelastung.

Das Schallgutachten, das zum Bebauungsplan G 212 erstellt wurde, zeigt, dass die verkehrlichen Immissionen in den Randbereichen hoch, aber mit der Wohnnutzung in dieser besonderen Situation des bestehenden Nebeneinanders von Wohnen und Verkehrsanlagen noch verträglich sind, wenn entsprechende Maßnahmen des Schallschutzes (Gebäudeanordnung, Schalldämmmaße, Anordnung von Räumen, Lüftungen) getroffen werden. Die ACCON Köln GmbH kommt in dem Bericht ACB 1114-407200-743 zu dem Schluss, dass tags die Orientierungswerte für WA-Gebiete des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im zentralen Plangebiet an den Gebäuden eingehalten werden können, an den Rändern und zur Nachtzeit die Einhaltung jedoch nicht dargestellt werden kann. Direkt an der Lindenstraße im Bereich G 212 liegt die Lärmbelastung gemäß DIN 18005 an den Häuserfronten überwiegend bei tags 65-70 dB(A) und nachts an der westlichsten Häuserfront bei 60-65, etwas östlicher bei 55-60 dB(A); hier muss der Lärmpegelbereich V festgesetzt werden. Durch Abschirmung der Bebauung an der Lindenstraße liegen die Werte im Innenbereich des Bebauungsplanbereiches G 212 überwiegend tags /nachts bei rund 50-55 dB(A) an den Gebäudeseiten, bei freier Schallausbreitung bei 55-60 dB(A).

Der genannte Bebauungsplanbereich liegt im Westen der FNP Änderung. Im weiter östlichen Bereich liegt die mit der FNP Änderung überplante vorhandene Bebauung weiter von der Lindenstraße entfernt, so dass hier die Belastung der vordersten Häuserfronten niedriger sein wird. Auch hier besteht eine Straßenrandbebauung, die bzgl. des Straßenlärms abschirmend wirken würde. In dem dazwischen liegenden Bereich würde man aufgrund der städtebaulichen Situation bei einer potenziellen zukünftigen Umnutzung/Nachverdichtung auch eine Straßenrandbebauung festsetzen.

Zur Bahn hin beträgt der Lärmpegel im Plangebiet des G 212 im Wesentlichen tags/nachts 55-60 dB(A) (ohne Abschirmwirkung), wobei hier die Entfernung zur Bahn an der nächstgelegenen Stelle ca. 20m beträgt. Im östlichen Teilbereich der FNP Änderung grenzen die tiefen Gärten der vorhandenen Straßenrandbebauung direkt an die Bahn. Der Streifen direkt an

der Bahn wird in einer Tiefe von mindestens diesen 20m nicht für eine Wohnbebauung oder wohnzugehörige Freibereiche zum Aufenthalt entwickelbar sein, hier müssten dann im Rahmen der Bauleitplanung andere Nutzungen (Garagen/Stellplätze/Ausgleichsmaßnahmen o.a.) geplant werden.

Das Plangebiet ist also durch die vorhandenen verkehrlichen Immissionen stark vorbelastet. Die im westlichen Teilbereich der FNP Änderung über verbindliche Bauleitplanung geplante Nachverdichtung dieses am Rand der Innenstadt liegenden Bereiches entspricht den Zielsetzungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der sinnvollen Ausnutzung innerstädtischer Infrastrukturen, den Zielen des Innenstadtkonzeptes und der Reaktivierung von brachgefallenen Flächen für eine Nachnutzung. Ein aktiver Schallschutz an der Bahn ist nicht umsetzbar, da diese Flächen nicht verfügbar sind und aufgrund der Länge erforderlichen Schallschutzmaßnahme (Kurvenbereich der Bahn müsste berücksichtigt werden) auch nicht finanzierbar wären. Die Lärmproblematik ist wie erläutert durch verschiedene Maßnahmen (Gebäudeabschirmung, Schalldämmmaße, etc.) lösbar.

Es handelt sich im östlichen Teilbereich der FNP Änderung um die Überplanung eines vorhandenen Nebeneinanders von Wohnen (bei der geschlossenen Bebauung ab Hausnummer 70 stadtauswärts handelt es sich bereits heute um Wohnnutzungen) und Verkehrsanlagen. Es dürfen auch hier keine städtebaulichen Missstände auftreten, was die bisherigen gutachterlichen Ergebnisse für den westlichen Teilbereich auch nicht erwarten lassen. Jedoch bleibt festzustellen, dass die Außenwerte bei freier Schallausbreitung deutlich erhöht (aber nicht über 70 dB(A) tags und nicht deutlich über 60 dB(A) nachts) zu den Orientierungswerten der DIN 18005 sind, und dass bei verbindlicher Bauleitplanung Maßnahmen des Schallschutzes und ggf. der Hinweis auf die Vorbelastung von Freibereichen erforderlich werden.

#### Anlagenbezogener Immissionsschutz

Betriebe im Plangebiet:

Im Änderungsbereich befinden sich einzelne Gewerbebetriebe und damit potenzielle Emittenten. Während einige Betriebe (z.B. Angelfachgeschäft, Reithalle, Getränkeverlag und Gaststätte) aufgegeben wurden, sind andere wohnverträglich (Nagelstudios, kleine Gaststätte). Die beiden Betriebe des Kfz- Gewerbes sind jedoch vom Betriebstyp keine wohngebietsverträglichen Betriebe. Es handelt sich bei diesen beiden Betrieben um nicht wesentlich störende Betriebe bzw. sogar um nicht erheblich belästigende Betriebe in einer vorhandenen Gemengelage mit Wohnnutzung. Hier ist jedoch anzumerken, dass diese bestandsgeschützten Betriebe bereits heute die ebenfalls bestandsgeschützte benachbarte Wohnnutzung und ein benachbartes über Bebauungsplan festgesetztes reines Wohngebiet an der Straße Am Hagelkreuz zu berücksichtigen haben, so dass sich aufgrund der gegenseitigen Rücksichtnahme und unter Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse nach Auskunft der unteren Immissionsschutzbehörde im engeren Umfeld erhöhte Immissionswerte ergeben. Doch bereits im Bereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes G 212 kann von der Einhaltung der WA Werte ausgegangen werden. Bei einer Überplanung der Betriebe mit verbindlicher Bauleitplanung wäre deren Bestand zu sichern (z.B. über eine Festsetzung nach § 1 (10) BauN-VO und die Vorbelastung im engeren Umfeld zu berücksichtigen).

Betriebe außerhalb des Plangebietes:

Auch die Nähe zum Industriegebiet Ost ist in der Planänderung zu berücksichtigen. Das Plangebiet wurde im Osten um 2 Flächen, die sich nicht für eine Wohnbauflächenentwicklung eignen, verkleinert. Damit wird zugleich der 500m-Abstand zu dem Betrieb Tokai Erftcarbon GmbH & Co. KG eingehalten, bei dem es sich nach Angabe der Oberen Immissionsschutzbehörde um eine Anlage nach Ziffer 4.7, 4. BImSchV handelt, die eines 500m-

Abstandes zu schutzbedürftiger Wohnbebauung bedarf. Die Karte zeigt, dass sich für Betrieb bereits heute Immissionsorte im näheren Umfeld befinden, die in ähnlicher Himmelsrichtung und geringerer Entfernung als die Flächennutzungsplanänderung liegen.

Zu nennen sind hier die Bebauungspläne G 12 (Bereich An-der-Hülle, teils WA, teils WR) mit ca. 200m (WA) bzw. 250m (WR) Entfernung, der G 43 mit ca. 450m Entfernung in gleicher Himmelsrichtung, sowie die Bebauung nach § 34 BauGB an Lindenstraße bzw. H.-Rubach-Straße oder die mit Bebauungsplan G 102 festgesetzte Bebauung (WA) an der Lautawerkstraße. Auch das Plangebiet selbst hat bereits heute Wohnbebauung, die als solche zu berücksichtigen wäre. Bei Gutachten für BImSch-Genehmigungen wären demnach andere näher liegende Aufpunkte für Immissionsbetrachtungen zu berücksichtigen. Die Änderung des FNP würde bei Umsetzung in einen Bebauungsplan den Immissionskonflikt nicht verschärfen. Auch hier gilt, wie zuvor erwähnt, dass der Flächennutzungsplan bei einer Immissionsschutzrechtlichen Beurteilung nicht herangezogen würde, sondern die Beurteilung nach § 34 BauGB bzw. nach verbindlicher Bauleitplanung erfolgt.

Darauf hinzuweisen ist, wie von der Immissionsschutzbehörde erwähnt, dass es immer wieder zu Beschwerden über Geruchsproblematik der Aluminiumindustrie kommt, wobei diese den Schwerpunkt in Barrenstein, Allrath und der Südstadt haben. Eine Beeinträchtigung des östlichen Planbereiches ist jedoch nicht auszuschließen. Wie oben erläutert, wird die Immissionsituation durch die Flächennutzungsplanänderung jedoch nicht verschärft. Selbst bei einer Umsetzung in verbindliche Bauleitplanung im östlichen Teilgebiet liegen – wie erläutert – andere Aufpunkte näher an dem vorhandenen Betrieb.

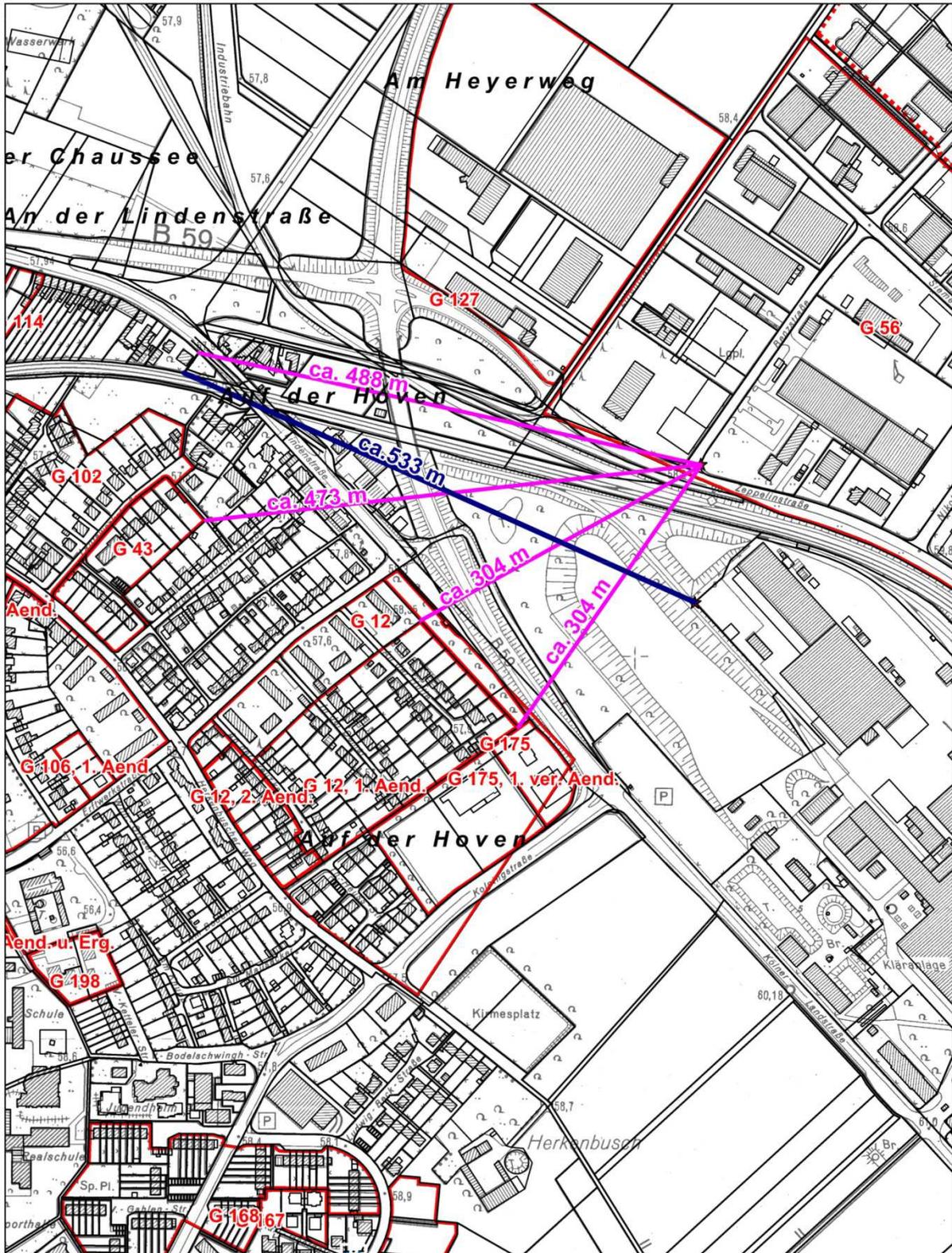
Von Seiten der Abfallbehörde wurde auf den Betrieb Noex AG hingewiesen. Der Betrieb fällt als Abfallentsorgungs- und Zerlegebetrieb unter die Abstandsklasse V mit 300m Abstand. Zu dem Betrieb wird mit der nun geplanten FNP-Änderung ein Abstand von ebenfalls knapp 500m (ca. 488m) eingehalten.

Auch hier liegen die oben genannten Planbereiche wesentlich näher und teils in gleicher bzw. ähnlicher Himmelsrichtung wie das Plangebiet (G 12 WAWR ca. 300m, G 43 WR ca. 470m, Baugebiet nach § 34 BauGB an der H.-Rubach-Straße ca. 350m) auch hier wäre ja bereits heute die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet nach § 34 BauGB zu berücksichtigen.

Bei einer Betriebsveränderung oder Erweiterung würden im Rahmen einer gutachterlichen Beurteilung die nächstliegenden Immissionsorte herangezogen. Wie oben erläutert gibt es in ähnlicher Richtung und geringerer Entfernung WR Gebiete, die bereits heute zu berücksichtigen wären.

Aus den Umweltüberwachungen der oberen Immissionsschutzbehörde des Dezernates 53 liegen nach deren Angaben keine Beschwerden zu Lärm oder Gerüchen aus dem Bereich der FNP-Änderung vor.

Während Baumaßnahmen ist mit Beeinträchtigungen des Umfeldes zu rechnen. Vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme, wie Lärm und Staubbelastung sollen auf das unvermeidliche Maß beschränkt werden.



### Störfallschutz

Im Stadtgebiet von Grevenbroich befinden sich 2 Betriebe mit Achtungsabständen in Bezug auf Störfallschutz. Von diesen Betrieben liegt das Plangebiet fast 3 km in Bezug auf den Störfallbetrieb an der Rhenaniastraße und ca. 670 m in Bezug auf den Störfallbetrieb an der Benzstraße entfernt. Damit befindet sich das Plangebiet außerhalb der Achtungsabstände dieser Betriebe.

Bei 2 aluminiumverarbeitenden Betrieben an der Aluminiumstraße handelt es sich um Betriebe mit Grundpflichten und Dominoeffekt. Auch zu diesen Betriebe wird ein Abstand von knapp über 500 m eingehalten. Im IG Ost sind einzelne Grundstücke noch unbebaut, hier ist im Rahmen der Baugenehmigung, bzw. im Rahmen der Überplanung ein Ausschluss von Störfallbetrieben zu berücksichtigen.

## 6. Umweltbericht

Der Aufstellungsbeschluss für die 15. Änderung des FNP wurde in der Sitzung des Planungsausschusses am 01.04.2014 gefasst. Damit ist gem. § 5 (5) BauGB eine Begründung mit den Angaben des § 2a BauGB beizufügen.

### 6.1 Kurzdarstellung des Inhalts, der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit der 15. Änderung des FNPs soll u.a. der Bau eines neuen Wohngebiets auf dem Gelände eines ehemaligen Reiterhofes ermöglicht werden. Der Geltungsbereich der 15. FNP-Änderung umfasst ca. 32.100m<sup>2</sup>.

### 6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

In der folgenden Tabelle sind die wesentlichen Fachgesetze mit ihren wichtigsten umweltrelevanten Zielen aufgeführt, die für die Änderung des FNP bedeutsam sind.

Der stadtökologische Fachbeitrag zum Flächennutzungsplan klassifiziert das Gebiet als strukturarme Zentrale Ortslage mit Gärten, deren natürliche Bodenschichtung weitestgehend verändert wurde.

Die wesentlichen, auch für die 15. FNP-Änderung bedeutsamen umweltrelevanten Ziele sind in den nachfolgenden Kapiteln schutzgutbezogen berücksichtigt.

Grundlage	Ziele des Umweltschutzes	Schutzgut
Baugesetzbuch BauGB	Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen Berücksichtigung der Verantwortung für den Klimaschutz sowie Darstellung klimarelevanter Instrumente Schutz von Kultur- und Sachgütern im Rahmen der Ort- und Landschaftsbilderhaltung	Mensch (Gesundheit) Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt Landschaft Boden Wasser Klima / Luft Kulturgüter

Grundlage	Ziele des Umweltschutzes	Schutzgut
Bundes- naturschutz- gesetz BNatSchG	Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und von Landschaftsteilen von besonders charakteristischer Eigenart sowie der Umgebung geschützter oder schützenswerter Kultur, Bau- und Bodendenkmälern, sofern dies für die Erhaltung der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.	Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt Landschaft Mensch (Erholung) Kulturgüter
Landschafts- gesetz LG NRW	Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts insbesondere im besiedelten Bereich sowie geeigneter Flächen für die Naherholung	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt Landschaft Boden Wasser Klima / Luft Mensch (Erholung)
Landschafts- plan IV Rhein- Kreis Neuss	Der Landschaftsplan trifft keinerlei planerische Aussagen.	Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt Landschaft
Bundes- bodenschutz- gesetz BBodSchG BBodSchV	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.  Nutzungsbezogene Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte für Schadstoffe im Boden (Wirkungspfad Boden-Mensch) bzw. Eluat (Wirkungspfad Boden-Grundwasser)	Boden Wasser
Landes- wasser- gesetz für das Land Nord- rhein- Westfalen LWG NRW	Ziel der Wasserwirtschaft ist der Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen und die sparsame Verwendung des Wassers sowie die Bewirtschaftung von Gewässern zum Wohl der Allgemeinheit. Nach §51a ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.	Wasser
Wasserhaus- haltungsgesetz WHG	Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen und deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung vermeidbarer Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktion	Wasser Pflanzen, Tiere, biologisch Vielfalt
Bundes- immissions- schutz-gesetz BlmSchG einschl. Ver- ordnungen (insbes. 22. BImSchV O) TA Lärm	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete. Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft zum Schutz der menschlichen Gesundheit  Nutzungsbezogene Immissionsrichtwerte für Lärm	Mensch (Gesundheit) Luft  Mensch (Gesundheit)

Als wichtige Informationsgrundlage dienen der stadtoökologische Fachbeitrag und die ökologische Eignungsbewertung zum neuen Flächennutzungsplan 2006 - 2020, der am 20.03.2007 bekannt gemacht wurde.

**Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 (4) S. 1 ermittelt wurden,**

**mit jeweils**

**Bestand: Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,**

**Nullvariante: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung und**

**Planung: geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.**

### **6.3.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit / Bevölkerung, Überplanung menschlicher Nutzungen, verkehrsbedingte Emissionen, sonstige nutzungsbedingte Emissionen, Sonstiges)**

**Bestand:**

Das Plangebiet wird derzeit baulich/hausgärtnerisch genutzt bzw. liegt brach. Im Norden schließt sich Ackerland an, im Westen Wohn- bzw. Gewerbe-/Bürogrundstücke, im Süden die DB-Strecke Grevenbroich-Rommerskirchen mit angrenzenden Wohngebieten und im Osten die Landstraße 361 bzw. das IG Ost.

Es existiert eine Verkehrslärmvorbelastung. Im direkten Umfeld der Kfz-Betriebe besteht eine Vorbelastung im Rahmen der gegenseitigen Rücksichtnahme.

Die Geruchsbelästigungen durch Gewerbe-/Industriebetriebe liegen unter dem Richtwert von 10% der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete und sind daher nicht erheblich.

**Nullvariante:**

Die Fläche wird weiterhin baulich genutzt. Direkte Auswirkungen dieser Fläche auf angrenzende menschliche Nutzungen bestehen nur in geringem Umfang durch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

**Planung:**

Die Nutzung als Bauland bleibt erhalten. Die Art der baulichen Nutzung wird von Gemischter Baufläche mit einem relativ geringen gewerblichen Anteil auch gewerblicher Nutzungen in Wohnnutzung geändert.

#### Störfallschutz

Im Stadtgebiet von Grevenbroich befinden sich 2 Betriebe mit Achtungsabständen in Bezug auf Störfallschutz. Von diesen Betrieben liegt das Plangebiet fast 3 km in Bezug auf den Störfallbetrieb an der Rhenaniastraße und ca. 670 m in Bezug auf den Störfallbetrieb an der Benzstraße entfernt. Damit befindet sich das Plangebiet außerhalb der Achtungsabstände dieser Betriebe.

Bei 2 aluminiumverarbeitenden Betrieben an der Aluminiumstraße handelt es sich um Betriebe mit Grundpflichten und Dominoeffekt. Auch zu diesen Betriebe wird ein Abstand von knapp über 500 m eingehalten. Im IG Ost sind einzelne Grundstücke noch unbebaut, hier ist im Rahmen der Baugenehmigung, bzw. im Rahmen der Überplanung ein Ausschluss von Störfallbetrieben zu berücksichtigen.

#### Verkehrsbezogener Immissionsschutz

Das Gebiet der geplanten FNP-Änderung ist bereits heute verkehrsbezogenen Immissionen ausgesetzt. Ursache hierfür sind die DB-Strecke Grevenbroich-Rommerskirchen und die Lindenstraße, die als Bestandteil des innerörtlichen Hauptstraßensystems eine erhebliche Verkehrsbelastung aufweist. Bereits heute findet Wohnnutzung sowohl entlang der Bahnstrecke als auch entlang der Lindenstraße statt.

Das Schallgutachten, das zum Bebauungsplan G 212 erstellt wurde, zeigt, dass die verkehrlichen Immissionen in den Randbereichen hoch aber mit der Wohnnutzung noch verträglich sind, wenn entsprechende Maßnahmen des Schallschutzes (Gebäudeanordnung, Schalldämmmaße, Anordnung von Räumen, Lüftungen) getroffen werden. Die ACCON Köln GmbH kommt in dem Bericht ACB 1114-407200-743 zu dem Schluss, dass tags die Orientierungswerte für WA-Gebiete des Beiblattes 1 zur DIN 18005 im zentralen Plangebiet eingehalten werden können, an den Rändern und zur Nachtzeit die Einhaltung jedoch nicht dargestellt werden kann. Direkt an der Lindenstraße im Bereich G 212 liegt die Lärmbelastung gemäß DIN 18005 an den Häuserfronten bei tags 65-70 dB (A) und nachts an der westlichsten Häuserfront bei 60-65, etwas östlicher bei 55-60 dB(A) hier muss der Lärmpegelbereich V festgesetzt werden. Durch Abschirmung der Bebauung an der Lindenstraße liegen die Werte im Innenbereich des Bebauungsplanbereiches G 212 überwiegend tags /nachts bei rund 50-55 dB(A).

Der genannte Bebauungsplanbereich liegt im Westen der FNP Änderung. Im weiter östlichen Bereich liegt die mit der FNP Änderung überplante vorhandene Bebauung weiter von der Lindenstraße entfernt, so dass hier die Belastung der vordersten Häuserfronten niedriger sein wird. Auch hier besteht eine Straßenrandbebauung, die bzgl. des Straßenlärms abschirmend wirken würde. In dem dazwischen liegenden Bereich würde man aufgrund der städtebaulichen Situation bei einer potenziellen zukünftigen Umnutzung/Nachverdichtung auch eine Straßenrandbebauung festsetzen.

Zur Bahn hin, beträgt der Lärmpegel tags/nachts im Plangebiet des G 212 im Wesentlichen tags/nachts 55-60 dB(A) (ohne Abschirmwirkung), wobei hier die Entfernung zur Bahn an der nächstgelegenen Stelle ca. 20 m beträgt. Im östlichen Teilbereich der FNP Änderung grenzen die tiefen Gärten der vorhandenen Straßenrandbebauung direkt an die Bahn. Der Streifen direkt an der Bahn wird in einer Tiefe von mindestens diesen 20m nicht für ein WA Gebiet entwickelbar sein, hier müssten dann im Rahmen der Bauleitplanung andere Nutzungen (Garagen/Stellplätze/Ausgleichsmaßnahmen o.a.) geplant werden.

Das Plangebiet ist also durch die vorhandenen verkehrlichen Immissionen vorbelastet. Die im westlichen Teilbereich der FNP Änderung über verbindliche Bauleitplanung geplante Nachverdichtung dieses am Rand der Innenstadt liegenden Bereiches entspricht den Zielsetzungen eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der sinnvollen Ausnutzung innerstädtischer Infrastrukturen, den Zielen des Innenstadtkonzeptes und der Reaktivierung von brachgefallenen Flächen für eine Nachnutzung. Ein aktiver Schallschutz an der Bahn ist nicht umsetzbar, da diese Flächen nicht verfügbar sind und aufgrund der Länge erforderlichen Schallschutzmaßnahme (Kurvenbereich der Bahn müsste berücksichtigt werden) auch nicht finanzierbar wären. Die Lärmproblematik ist wie erläutert durch verschiedene Maßnahmen (Gebäudeabschirmung, Schalldämmmaße, etc.) lösbar.

Es handelt sich im östlichen Teilbereich der FNP Änderung um die Überplanung eines vorhandenen Nebeneinander von Wohnen (bei der geschlossenen Bebauung ab Hausnummer 70 stadtauswärts handelt es sich bereits heute um Wohnnutzungen) und Verkehrsanlagen. Es dürfen auch hier keine städtebaulichen Mißstände auftreten, was die bisherigen gutachterlichen Ergebnisse für den westlichen Teilbereich nicht erwarten lassen. Jedoch bleibt

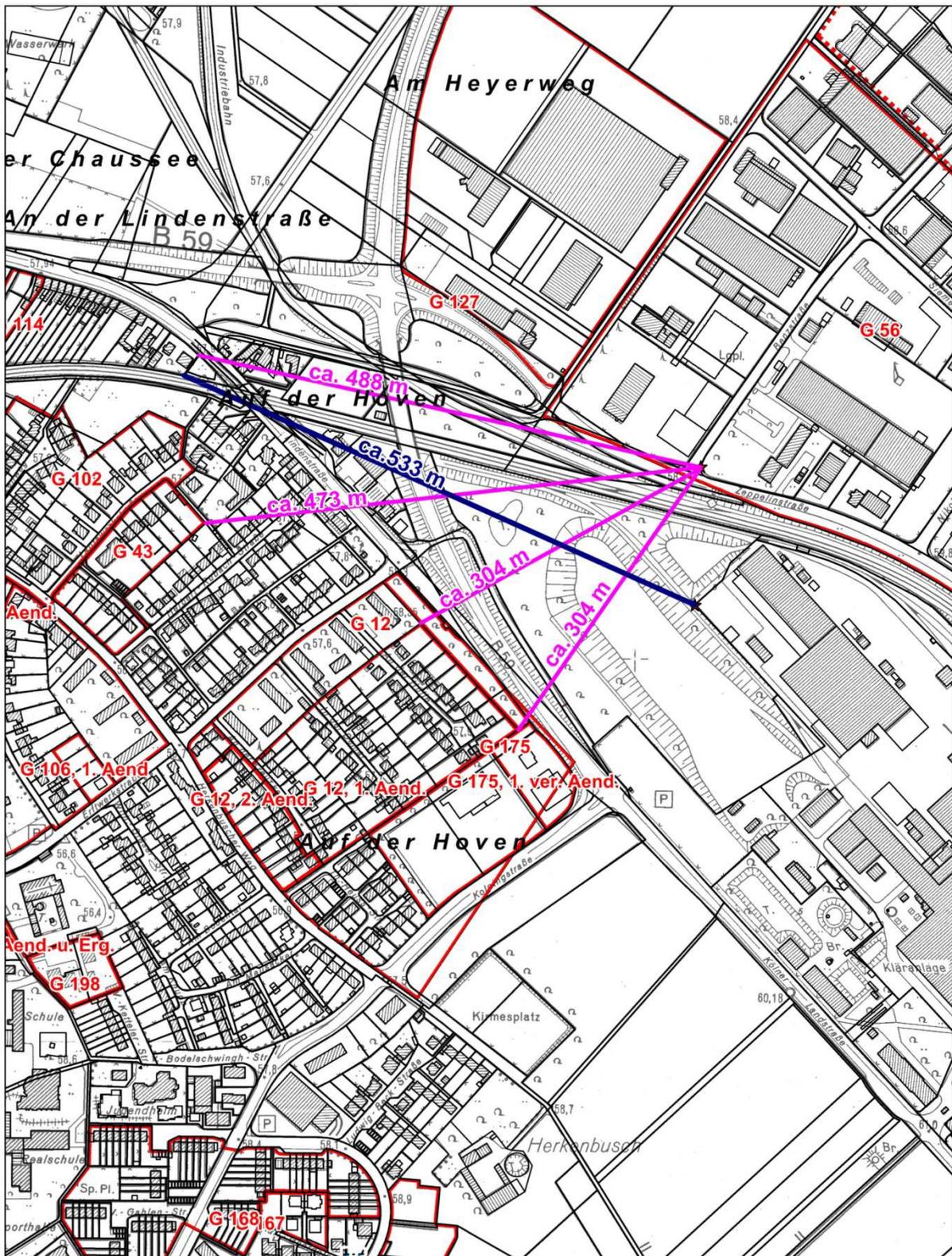
festzustellen, dass die Außenwerte bei freier Schallausbreitung deutlich erhöht (aber nicht über 70 dB(A) tags und nicht deutlich über 60 dB(A) nachts) zu den Orientierungswerten der DIN 18005 sind. Und bei verbindlicher Bauleitplanung Maßnahmen des Schallschutzes und ggf. der Hinweis auf die Vorbelastung von Freibereichen erforderlich wird.

#### Anlagenbezogener Immissionsschutz

Betriebe im Plangebiet:

Im Änderungsbereich befinden sich einzelne Gewerbebetriebe und damit potenzielle Emittenten. Während einige Betriebe (z.B. Angelfachgeschäft, Reithalle, Getränkeverlag und Gaststätte) aufgegeben wurden, sind andere wohnverträglich (Nagelstudios, kleine Gaststätte). Die beiden Betriebe des Kfz- Gewerbes sind jedoch vom Betriebstyp keine wohngebietsverträglichen Betriebe. Hier ist jedoch anzumerken, dass diese bestandsgeschützten Betriebe bereits heute die ebenfalls bestandsgeschützte benachbarte Wohnnutzung und ein benachbartes über Bebauungsplan festgesetztes reines Wohngebiet an der Straße am Hagelkreuz zu berücksichtigen haben, so dass sich aufgrund er gegenseitigen Rücksichtnahme und unter Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse nach Auskunft der unteren Immissionsschutzbehörde im engeren Umfeld erhöhte Immissionswerte ergeben. Doch bereits im Bereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes G 212 kann von der Einhaltung der WA Werte ausgegangen werden. Bei einer Überplanung der Betriebe mit verbindlicher Bauleitplanung wäre deren Bestand zu sichern (z.B. über eine Festsetzung nach § 1 (10) BauNVO und die Vorbelastung im engeren Umfeld zu berücksichtigen. Ohne verbindliche Bauleitplanung würde bei einer immissionsschutzrechtlichen Beurteilung nicht die Flächennutzungsplandarstellung herangezogen, sondern die Beurteilung würde nach § 34 BauGB erfolgen.

Betriebe außerhalb des Plangebietes:



Auch die Nähe zum Industriegebiet Ost ist in der Planänderung zu berücksichtigen. Das Plangebiet wurde im Osten um 2 Flächen, die sich nicht für eine Wohnbauflächenentwicklung eignen, verkleinert. Damit wird zugleich der 500m-Abstand zu dem Betrieb Tokai Erftcarbon GmbH & Co. KG eingehalten, bei dem es sich nach Angabe der Oberen Immissionschutzbehörde um eine Anlage nach Ziffer 4.7, 4. BImSchV handelt, die eines 500m-

Abstandes zu schutzbedürftiger Wohnbebauung bedarf. Die Karte zeigt, dass sich für Betrieb bereits heute Immissionsorte im näheren Umfeld befinden, die in ähnlicher Himmelsrichtung und geringerer Entfernung als die Flächennutzungsplanänderung liegen.

Zu nennen sind hier die Bebauungspläne G 12 (Bereich An-der-Hülle, teils WA, teils WR) mit ca. 200m (WA) bzw. 250m (WR) Entfernung, der G 43 mit ca. 450m Entfernung in gleicher Himmelsrichtung, sowie die Bebauung nach § 34 BauGB an Lindenstraße bzw. H.-Rubach-Straße oder die mit Bebauungsplan G 102 festgesetzte Bebauung (WA) an der Lautawerkstraße. Auch das Plangebiet selbst hat bereits heute Wohnbebauung, die als solche zu berücksichtigen wäre. Bei Gutachten für BImSch-Genehmigungen wären demnach andere näher liegende Aufpunkte für Immissionsbetrachtungen zu berücksichtigen. Die Änderung des FNP würde bei Umsetzung in einen Bebauungsplan den Immissionskonflikt nicht verschärfen. Auch hier gilt, wie zuvor erwähnt, dass der Flächennutzungsplan bei einer Immissionsschutzrechtlichen Beurteilung nicht herangezogen würde, sondern die Beurteilung nach § 34 BauGB bzw. nach verbindlicher Bauleitplanung erfolgt.

Darauf hinzuweisen ist, wie von der Immissionsschutzbehörde erwähnt, dass es immer wieder zu Beschwerden über Geruchsproblematik der Aluminiumindustrie kommt, wobei diese den Schwerpunkt in Barrenstein, Allrath und der Südstadt haben. Eine Beeinträchtigung des östlichen Planbereiches ist jedoch nicht auszuschließen. Wie oben erläutert, wird die Immissionsituation durch die Flächennutzungsplanänderung jedoch nicht verschärft. Selbst bei einer Umsetzung in verbindliche Bauleitplanung im östlichen Teilgebiet liegen – wie erläutert – andere Aufpunkte näher an dem vorhandenen Betrieb.

Von Seiten der Abfallbehörde wurde auf den Betrieb Noex AG hingewiesen. Der Betrieb fällt als Abfallentsorgungs- und Zerlegebetrieb unter die Abstandsklasse V mit 300m Abstand. Zu dem Betrieb wird mit der nun geplanten FNP-Änderung ein Abstand von ebenfalls knapp 500m (ca. 488m) eingehalten.

Auch hier liegen die oben genannten Planbereiche wesentlich näher und teils in gleicher bzw. ähnlicher Himmelsrichtung wie das Plangebiet (G 12 WAWR ca. 300m, G 43 WR ca. 470m, Baugebiet nach § 34 BauGB an der H.-Rubach-Straße ca. 350m) auch hier wäre ja bereits heute die vorhandene Wohnbebauung im Plangebiet nach § 34 BauGB zu berücksichtigen.

Bei einer Betriebsveränderung oder Erweiterung würden im Rahmen einer gutachterlichen Beurteilung die nächstliegenden Immissionsorte herangezogen. Wie oben erläutert gibt es in ähnlicher Richtung und geringerer Entfernung WR Gebiete, die bereits heute zu berücksichtigen wären.

Aus den Umweltüberwachungen der oberen Immissionsschutzbehörde des Dezernates 53 liegen nach deren Angaben keine Beschwerden zu Lärm oder Gerüchen aus dem Bereich der FNP-Änderung vor.

Während Baumaßnahmen ist mit Beeinträchtigungen des Umfeldes zu rechnen. Vorübergehende Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme, wie Lärm und Staubbelastrung sollen auf das unvermeidliche Maß beschränkt werden.

### **6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Landschaft und biologische Vielfalt (Schutzgut Tiere, Schutzgut Pflanzen, Landschaftsbild, Ortsbild, Biologische Vielfalt, Eingriff in Natur und Landschaft)**

#### **Bestand/Nullvariante:**

Bei der Fläche handelt es sich um eine baulich genutzte Fläche. Bei der Nullvariante ändert sich hieran nichts.

Im Fachinformationssystem @LINFOS sind keine schützenswerten Tiere für das Plangebiet dokumentiert. Es liegen allerdings Hinweise auf das Vorkommen von Fledermäusen und Schwalben vor. Angesichts der Strukturarmut des Plangebietes ist darüber hinaus nur ein sehr eingeschränktes Artenspektrum zu erwarten.

**Planung:**

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Durch die neue Bebauung mit ihren zu erwartenden Hausgarten-Freiflächen können jedoch für Tiere und Pflanzen mittelfristig neue Lebensräume entstehen. Die Strukturarmut der bestehenden Nutzung kann damit der Vergangenheit angehören. Durch die Neubaumaßnahmen kann die Struktur und damit die Qualität des Planbereichs merklich erhöht werden.

Bezüglich des tatsächlichen Vorhandenseins schützenswerter Tiere im eigentlichen Plangebiet liegen Hinweise vor auf Schwalben und Zwergfledermäuse (siehe hierzu auch die Artenschutz-Vorprüfung (ASP Stufe I) des Büros Smeets vom Nov. 2014); deren Lebensraum wird durch die Planung in erheblicher Weise berührt und vermutlich nicht innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung ausgeglichen werden können. Detaillierte Aussagen hierzu trifft der parallel aufzustellende B-Plan G212.

Bezogen auf die Landschaftsmorphologie treten keine Veränderungen ein.

### **6.3.3 Schutzgut Boden (Bodenversiegelung, Bodenbelastung, Altlasten)**

**Bestand:**

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Umfeld der betreffenden Flächen keinerlei Überschreitungen der Vorsorgewerte nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) im Bereich der Schwermetallgehalte und hinsichtlich organischer Belastungen festgestellt.

Gemäß dem stadtoökologischem Fachbeitrag zum neuen Flächennutzungsplan befinden sich im gesamten Stadtgebiet weit verbreitet ertragreiche Parabraunerden. Es handelt sich dabei um schutzwürdige, nährstoff- und ertragreiche Böden mit gutem Entwicklungspotential. Im gesamten Grevenbroich wäre kaum eine Erweiterung baulicher Nutzungen möglich, ohne sie zu beanspruchen. Im Geltungsbereich der 15. FNP-Änderung ist der Boden aber bereits menschlich überformt.

Alleine schon aus Kostengründen (Kanalgebühren für RW-Beseitigung) wird darauf geachtet werden, dass Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden.

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet bekannt; die entsprechenden Folgerungen daraus finden ihren Niederschlag in den textlichen Festsetzungen (gutachterliche Begleitung der Bodenarbeiten) der Bebauungsplanung.

**Nullvariante:**

Die Fläche würde weiterhin gemischt baulich genutzt bzw. brach liegen.

**Planung:**

Die Fläche wird zukünftig für Wohnzwecke genutzt; dies stellt gegenüber der bestehenden Nutzung keine Verschlechterung dar.

Die Verkehrs- und Parkplatzflächen werden so gestaltet werden, dass kein Schadstoffeintrag in den Boden erfolgen kann.

#### **6.3.4 Schutzgut Wasser (Wasserschutzzonen, Oberflächengewässer, Grundwasserstand, Niederschlagswasserbeseitigung, Schadstoffeintrag)**

##### **Bestand:**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einflussbereichs der Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus. Die bergbaubedingten Grundwasserabsenkungen können aufgrund des fortschreitenden Tagebaubetriebs durchaus noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen werden sich die ursprünglichen wasserwirtschaftlichen Verhältnisse wieder einstellen. Eine gewisse Grundwasserbeeinträchtigung durch die landwirtschaftliche Nutzung ist faktisch nicht auszuschließen.

##### **Nullvariante:**

Bei der Nullvariante würde sich nichts verändern.

##### **Planung:**

Da das Plangebiet in Teilen versiegelt ist und bleibt, ist die Grundwasserneubildung eingeschränkt. Bei einer zukünftigen Niederschlagswasserversickerung über belebte Bodenzonen ist mit relevanten Schadstoffeinträgen nicht (mehr) zu rechnen, da keine Belastung des Niederschlagswassers durch die Nutzung zu erwarten ist. Während der Baumaßnahme werden die Eingriffe in den Boden soweit wie möglich minimiert. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Ein gesonderter Hinweis auf die Grundwasserproblematik wird in die textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanung aufgenommen werden. Hier ist insbesondere auf die beiden, allerdings umfassend untersuchten Altlastenverdachtsstandorte hinzuweisen.

#### **6.3.5 Schutzgut Luft (verkehrsbedingte Emissionen, gewerbliche und sonstige Emissionen)**

##### **Bestand:**

Derzeit besteht keine besondere, über das übliche Maß hinaus gehende Vorbelastung des Plangebietes durch Immissionen.

##### **Nullvariante:**

Am Istzustand würde sich nichts ändern.

##### **Planung:**

Durch die Planung entstehen im Plangebiet in geringem Umfang zusätzliche Verkehre, die hierdurch verursachten Luftbelastungen sind jedoch nicht quantifizierbar.

Für den Bereich des Plangebietes liegen keine Angaben zur lufthygienischen Situation vor. Geruchsbelästigungen sind im Umfeld (Südstadt) bekannt, aus dem Plangebiet selbst nicht, dennoch mag es auch hier zu Beeinträchtigungen durch Gerüche kommen, wobei auch hier die Immissionssituation durch die Planung nicht verschärft wird.

#### **6.3.6 Schutzgut Klima**

##### **Bestand:**

Aufgrund der Lage am Rande der Innenstadt kann das Gebiet als relativ gut durchlüftet bezeichnet werden. Kleinräumig gesehen dürfte dies durch die im Norden anschließende Freifläche bestärkt werden.

##### **Nullvariante:**

Bei der Nullvariante würde sich gegenüber dem Bestand nichts ändern.

##### **Planung:**

Bei Realisation der Planung werden sowohl Bodenver- als auch -entsiegelung vorgenommen, so dass am Ende von keinen klimatischen Veränderungen ausgegangen werden kann.

### **6.3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter (Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege, Vernichtung wirtschaftlicher Werte)**

#### **Bestand:**

Baudenkmäler befinden sich weder im Plangebiet noch im direkten Umfeld. Über Bodendenkmäler ist nichts bekannt.

#### **Nullvariante:**

Die Nullvariante hat keine Auswirkungen auf potentielle Bodendenkmäler.

#### **Planung:**

Bisher liegen jedoch keine Erkenntnisse zu potentiellen Bodendenkmälern vor. Sofern bei Bauarbeiten potentielle Bodendenkmäler entdeckt würden, wäre das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen.

### **6.3.8 FFH- Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete**

Im Stadtgebiet von Grevenbroich befinden sich keine FFH-Gebiete bzw. europäischen Vogelschutzgebiete. Im weiteren Umfeld des Kreises Neuss gibt es 8 Natura2000-Gebiete. Eine negative Beeinträchtigung dieser Gebiete durch die geplante Maßnahme wird nicht gesehen.

### **6.3.9 Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**

#### **Bestand:**

Es treten die im normalen gewerblichen Betrieb und beim Wohnen entstehenden Emissionen auf.

#### **Nullvariante:**

Keine Veränderung zum Bestand.

#### **Planung:**

Schmutz- und Regenwasser werden in ein Mischsystem eingeleitet. Das Regenwasser soll gemäß § 51 LWG versickert werden – ob das von der Bodenbeschaffenheit möglich ist, müssen Baugrunduntersuchungen zeigen. Stellplätze sollen später aus sickerfähigem Material hergestellt werden.

Zu zukünftigen Emissionen bzgl. Luftbelastung und Stäuben liegen keine detaillierten Ermittlungen vor; hier ist eine Vermeidung im Rahmen der Bauleitplanung kaum möglich. Die Staubbelastung kann durch die Bepflanzung der Freiflächen mit Gehölzen (Staubbindung) reduziert werden.

Im Zuge der Durchführung der Baumaßnahme ist ebenfalls mit Emissionen zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass entstehende Abfälle sachgerecht entsorgt werden und die baubedingten Emissionen auf das notwendige Maß reduziert werden.

### **6.3.10 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Es wird empfohlen auf erneuerbare Energien zurückzugreifen, z.B. Warmwasserbereitung über Sonnenkollektoren oder Wärmeversorgung über Wärmepumpen.

Bei der Auswahl der Baustoffe sollte auf recyclingfähige und auch erneuerbare Rohstoffe zurückgegriffen werden. Dabei sollte auch auf die Auswahl regionaler Baustoffe geachtet werden, zu deren Herstellung und Transport möglichst wenig Energie verbraucht wird.

Dies kann jedoch in der Bauleitplanung nicht festgesetzt werden; entsprechende Empfehlungen sollten jedoch gegeben werden. Dies gilt auch für den Einbau von Zisternen zur Regenwassernutzung.

#### **6.3.11 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes**

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Landschaftsplanes (Innenbereich). Sonstige planungsrelevante Aussagen anderer Fachplanungen existieren nicht.

Wälder, Gewässer und Feuchtbiotope und die Oberflächengestalt sind von der Planung unberührt.

#### **6.3.12 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Auf das Plangebiet wirken bei unterschiedlichen Windrichtungen Geruchsimmissionen von verschiedenen Betrieben ein. Nach derzeitigem Kenntnisstand wird aber der Immissionsrichtwert der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohngebiete von 10% eingehalten und somit keine erhebliche Belästigung hervorgerufen.

Der Luftreinhalteplan (Bezirksregierung Düsseldorf 2009) beschreibt in Grevenbroich im Jahr 2006 Überschreitungen der maßgeblichen Grenzwerte der 22. BImSchV für PM<sub>10</sub> lediglich im Bereich Gustorf/Gindorf. Dies wird unter anderem auf den Kohlebunker des Tagebaus als bedeutende Einzelquelle zurückgeführt. Die Grenzwertüberschreitungen traten 2010 vermutlich aufgrund zwischenzeitlich durchgeführter zielgerichteter Maßnahmen nicht mehr auf, so dass mit Sicherheit auch für den Planungsbereich davon auszugehen ist.

#### **6.3.13 Die Wechselwirkung zwischen den Belangen des Umweltschutzes nach den Nummern 6.3.1 bis 6.3.7**

Aufgrund komplexer Wirkzusammenhänge im Naturhaushalt verursachen Beeinträchtigungen eines Schutzgutes in der Regel Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern. Da die Zusammenhänge insgesamt sehr kompliziert sind, beschränkt sich die Darstellung der Wechselwirkungen beispielhaft auf das Aufzeigen einiger elementarer Wirkstrukturen:

Der Verlust von Ackerstandorten und Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen führt für Tier- und Pflanzenarten zu einer Veränderung der Lebensbedingungen. Außerdem kommt es durch eine großflächige Zerstörung des Bodengefüges zu Veränderungen des Grundwasserhaushaltes. Im Bereich großflächiger Versiegelungen kommt es darüber hinaus zu einer Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation.

Änderungen der Oberflächenform durch Bodenbewegungen (Angleichung des Reliefs) wirken sich nicht nur auf das Schutzgut Boden, sondern auch auf das Landschaftsbild aus.

In manchen Fällen können auf ein Schutzgut bezogene Minderungsmaßnahmen negative Auswirkungen bezüglich eines anderen Schutzgutes in sich bergen. Zum Beispiel kann die Verringerung zu versiegelnder Flächen innerhalb ausgewiesener Baugebiete (Herabsetzung GRZ) und die damit verbundene geringere Inanspruchnahme verschiedener Schutzgüter

gleichzeitig mit der Erhöhung der Inanspruchnahme wertvoller Außenbereichsflächen verbunden sein (Beispiel für einen Zielkonflikt).

In folgender Tabelle werden die wesentlichen Wechselwirkungen dargelegt:

	<b>Mensch</b>	<b>Tiere/Pflanzen</b>	<b>Boden</b>	<b>Wasser</b>	<b>Klima/Luft</b>	<b>Landschaft</b>
Mensch		Struktur der Landschaft als "Wohn- und Arbeitsumfeld" sowie des Erholungsraumes	Lebens- und Siedlungsraum, Produktionsflächen für die Land- u. Forstwirtschaft	Grund- und Oberflächenwasser als Brauch- und ggf. Trinkwasserlieferant, Oberflächenwasser als Erholungsraum	Steuerung der Luftqualität und des Mikroklimas, Belüftung der angrenzenden Siedlungsbereiche, Beeinflussung des Wohlbefindens des Wohn- u. Arbeitsumfeldes	Erholungs- und Lebensraum, Kulturlandschaft als Erwerbsgrundlage
Tiere/ Pflanzen	Störung/ Verdrängung von Arten durch neue Nutzung, Trittbelastung, Eutrophierung, Artenverschiebung		Standort und Standortfaktor für Pflanzen und Standort und Lebensmedium für höhere Tiere u. Bodenlebewesen	Standort und Standortfaktor für Pflanzen und Standort u. Lebensmedium für höhere Tiere u. Bodenlebewesen	Luftqualität als Standortfaktor für Tier- und Pflanzenwelt	Grundstruktur für unterschiedliche Biotope
Boden	Trittbelastung, Verdichtung, Versiegelung, Strukturveränderung, sowie Veränderung der Bodeneigenschaften und Schadstoffeintrag, Verlust hochwertiger Ackerflächen	Zusammensetzung des Edaphons (Bodenlebewelt), Einfluss auf die Boden-genese		Einfluss-faktor für die Boden-genese	Einfluss-faktor für die Boden-genese	Grund-struktur für unterschiedliche Böden
Wasser	Eutrophierung und Stoffeintrag, Gefährdung durch Verschmutzung, Grundwasserabsenkung, Überfor-	Vegetation als Wasserspeicher	Grundwasserfilter und Wasserspeicher		Steuerung der Grundwasserneubildung	

	mung von Retentionsflächen (Hochwasserschutz)					
Klima/ Luft	Einträge in die Luft durch Emissionen (Pkw, Hausbrand, Gewerbe), Veränderung des Mikroklimas und Belüftung	Steuerung des Mikroklimas durch z.B. Beschattung, Veränderung der Belüpfungsfunktion durch Begrünung	Einfluss auf das Mikroklima, durch u.a. Oberflächenart, Versiegelungsgrad,	Einflussfaktor auf die Verdunstungsrate		Einflussfaktor für die Ausbildung des Mikroklimas, sowie auf den Luftaustausch
Landschaft	Veränderung der Eigenart der Landschaft durch Bebauungs- und Begrünungsstrukturen und Nutzungsänderungen	Vegetation als charakteristisches Landschaftselement	Bodenrelief z.B. Terrassenkanten	Entstehung der Geomorphologie (z.B. Flusstäler, Auenlandschaft), Oberflächenwasser als landschaftsbildendes Element	Landschaftsbildend über Akkumulation und Erosion	

Nennenswerte Wechselwirkungen für das konkrete Gebiet der 15. FNP-Änderung bestehen nicht. Wichtig ist, dass durch sie keine bisher unberührte Natur und Landschaft in Anspruch genommen wird und demzufolge auch keine der oben gelisteten Parameter in spürbarem Maße verändert werden.

Auf der anderen Seite stellt der Plan immanent die Möglichkeit dar, eine Fläche mit bislang Brach- bzw. Gewerbenutzung zu in Teilen diversifizieren (Hausgärten) und damit ökologisch insgesamt wertvoller zu machen.

Die Artenschutzthematik wird im verbindlichen Bebauungsplanverfahren besonders gewürdigt.

#### 6.3.14 Bodenschutzklausel, Innenentwicklung

Die Bodenschutzklausel des § 1a (2) S. 1 BauGB, die den Vorrang von Flächenrecycling und Nachverdichtung vor Inanspruchnahme bisher „ungenutzten“ Flächen fordert, ist nicht einschlägig: die geplante 15. FNP-Änderung will im Gegenteil genau das erreichen, was § 1a (2) fordert, sie stellt nämlich eine Maßnahme der Innenentwicklung dar.

#### 6.4 Umwidmungssperrklausel

Auch die Umwidmungssperrklausel des § 1 a (2) S. 2 BauGB ist nicht einschlägig; durch die 15. FNP-Änderung wird kein bisher land- oder forstwirtschaftlich genutzter Boden umgewidmet.

## **6.5 Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung; Eingriff in Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen**

### **Bestand:**

Derzeit wird das ca. 3,2 ha große Plangebiet zu 100% gewerblich und zum Wohnen genutzt. Es weist in seinem West- und Ostteil (GE) ausweislich des Luftbildes von 2013 einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf; die zu der Wohnfunktion gehörenden Gärten liegen teilweise brach, sind teilweise durch untergeordnete bauliche Anlagen versiegelt oder sie sind reine Ziergärten in Form von Rasenflächen. Die ökologische Wertigkeit wird somit als gering eingestuft (strukturarme Hausgärten)

### **Planung:**

Es soll die Darstellung „MI“, bei der es sich, wie oben erläutert, eigentlich mehr um eine Bestandsbeschreibung handelt als dass sie planerische Überlegungen formuliert, ersetzt werden durch die Darstellung „Wohnbaufläche“. Diese bietet die Chance, dass bei ihrer Umsetzung in Wohnbebauungspläne durch die Festsetzung von z.B. Grundflächenzahl und grünordnerischen Bestimmungen eine Verbesserung der ökologischen Situation eintritt.

Fakt ist aber, dass die geplante FNP-Änderung keinen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß Bundesnaturschutzgesetz darstellt und somit auch das Verschlimmerungsverbot nicht zum Tragen kommt.

Detaillierte Ökobilanzen können und müssen auf der Ebene der nachgeschalteten, verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

## **6.6 Verträglichkeitsprüfung nach § 34 BNatSchG**

Da keine FFH oder Vogelschutzgebiete von europäischer Bedeutung in Grevenbroich existieren, ist hier keine Verträglichkeitsprüfung erforderlich. Das Fachinformationssystem @LINFOS wirft keine zu schützende Art im Geltungsbereich aus. Allerdings liegen Hinweise auf das Vorkommen von Schwalben und Zwergfledermäusen vor. Dies muss in einem weiteren, konkretes Baurecht schaffenden B-Plan-Verfahren berücksichtigt werden.

## **6.7 Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Bezüglich des Standorts kann es naturgemäß keine Alternative geben, weil es sich um die Umplanung eines bereits seit langem zu 100% in Benutzung befindlichen Gebiets handelt. Die Frage nach Vermeidung der planerischen Inanspruchnahme des Gebietes stellt sich aus dem gleichen Grund nicht; insofern erübrigen sich auch Fragen nach Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

## **6.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten (wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplanes zu berücksichtigen sind)**

Alternativen zur vorliegenden Planung gibt es nicht. Eine Weiterentwicklung zu einem tatsächlichen Mischgebiet – wie zuvor dargestellt - ist nicht realistisch. Während die Entwicklung zu einem innenstadtnahen Wohngebiet den Zielvorstellungen des FNP (Leitkonzept wohnen) und Innenstadtkonzept entspricht. Im Gegenteil: die geplante 15. FNP-Änderung setzt ein lediglich textlich formuliertes, dafür aber nicht minder wichtiges Oberziel des rechtswirksamen FNP, wie oben dargelegt, um.

### 6.9 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung, Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Folgenden werden Hinweise auf Schwierigkeiten benannt, die bei der Zusammenstellung der Angaben auftraten:

Es liegen keine aktuellen Kartierungen der Fauna des Plangebietes vor. Es wurde auf die Kartierung des Fachinformationssystem LINFOS zurückgegriffen und auf stadtinterne, aber auch externe Informationen. Aufgrund dieser externen Informationen müssen faunistische Untersuchungen durchgeführt werden.

Es liegen keine aktuellen lufthygienischen Messungen für das Plangebiet vor.

Es liegen keine Daten zur stofflichen Belastungssituation des Grundwassers vor.

Die nach Abschluss der Sumpfung zu erwartenden Grundwasserflurabstände sind nicht genau prognostizierbar.

### 6.10 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes sind die folgenden Maßnahmen geboten:

Überprüfung der Pflanzmaßnahmen (auf der Grundlage der folgenden B-Pläne)

Langfristig Überprüfung möglicher Grundwasserbelastungen insbesondere nach Abschluss der Sumpfungmaßnahmen und daraus resultierendem Wiederanstieg des Grundwassers.

Das Monitoring erfolgt üblicherweise ein Jahr nach Inkrafttreten der 15. FNP-Änderung und wird in einem Fünf-Jahres-Intervall wiederholt, um ungewünschte und unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu erfassen.

### 6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Schutzgut	Auswirkungen des Vorhabens	Bewertung
<b>Mensch</b>	Belastung der vorhandenen und geplanten Wohnnutzung durch Verkehrslärmimmissionen und in einem kleinen Teil des Plangebietes durch die Gemengelagen mit vorhandenen Betrieben (KFZ-Betrieben) im Plangebiet	Teils Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzgl. Verkehrslärm, teils Vorbelastung bzgl. Verkehrslärm in den Freibereichen, in der verbindlichen Bauleitplanung, Festsetzung von Schalldämmmaßnahmen, ggf. Festsetzung von Gebäude- und Grundrißanordnungen oder Lüftungseinrichtungen, Erwähnung der Vorbelastung in Freibereichen in der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich im nahen Umfeld der gewerblichen (Kfz-) Betriebe im Plangebiet ggf. in der verbindlichen Bauleitplanung aufgrund der Gemengelagensituation Vorbelastung, Festsetzung der betriebe nach § 1 (10) BauNVO Beeinträchtigung der baulichen Nutzung dauerhaft, aber noch im tolerierbaren Rahmen

	<p>Emissionen durch Hausbrand (Luft) und Verkehr (Luft und Lärm); vermutlich gleich bleibende Luftbelastung</p> <p>Beeinträchtigungen während Bauphasen durch Staub, Lärm, Emissionen, Einschränkung des Verkehrs</p>	<p>Beeinträchtigungen durch Emissionen der Anwohner dauerhaft und gering</p>
<b>Tiere / Pflanzen/ Eingriffe in Natur und Landschaft</b>	<p>gering</p> <p>Beeinträchtigungen während der Bauphase durch Lärm, später Freizeitlärm</p> <p>Neue Lebensräume (Hausgarten) möglich</p>	<p>bzgl. Pflanzen gering, aber dauerhaft;</p> <p>bzgl. Tiere gering, aber dauerhaft bei ökologischen Hausgärten Aufwertung zu erwarten</p>
<b>Biologische Vielfalt</b>	<p>Umwandlung MI in Wohnbaufläche schränkt die biologische Vielfalt nicht ein, da die Artenvielfalt bzgl. Tier- und Pflanzenwelt bereits jetzt sehr beschränkt ist</p>	<p>gering, aber dauerhaft bei ökologischen Hausgärten Aufwertung zu erwarten</p>
<b>Landschaftsbild, Ortsbild,</b>	<p>Verbesserung des Stadtbildes (Schließung einer Baulücke)</p>	<p>Dauerhaft und positiv</p>
<b>Boden</b>	<p>Versiegelung bereits vorhanden</p>	<p>Bestand, dauerhaft</p>
<b>Wasser</b>	<p>Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung</p>	<p>Bestand, dauerhaft</p>
<b>Luft</b>	<p>Zusätzliche Luftbelastung durch Verkehr</p>	<p>dauerhaft, nicht messbar, voraussichtlich sehr gering</p>
<b>Klima</b>	<p>Veränderung des Kleinklimas durch Versiegelung vorhanden</p>	<p>dauerhaft, voraussichtlich gleich bleibend</p>
<b>wirtschaftl. Werte</b>	<p>Sinnvolle Nachverdichtung und Nachnutzung untergenutzter bzw. brachgefallener Flächen</p> <p>Stärkung der Ortsmitte</p>	<p>hoch</p>
<b>Denkmäler, Bodendenkmäler</b>	<p>keine</p> <p>keine, soweit bekannt</p>	<p>keine</p> <p>keine, soweit bekannt</p>
<b>FFH- und Vogelschutzgebiete</b>	<p>keine</p>	<p>keine</p>
<b>Wechselwirkungen</b>	<p>Versiegelung des Bodens und Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenwelt, Grundwasser sowie Klima</p> <p>Versiegelung bzw. Begrünungsmaßnahmen und Klimaauswirkungen</p>	<p>s.o.</p>

Auf FNP-Ebene sind keine dauerhaften Veränderungen erkennbar. Als dauerhafte Auswirkung bleiben im späteren Bebauungsplanverfahren die Versiegelung des Bodens und die Reduzierung der Grundwasserneubildung. Die mit der Versiegelung verbundene Verände-

rung des Kleinklimas, die voraussichtlich nicht über das z.Zt. vorhandene Maß hinausgeht, ist durch Begrünungsmaßnahmen zu einem gewissen Anteil ausgleichbar.

Einen Eingriff in Natur und Landschaft stellt die FNP-Änderung nicht dar. Durch ökologische Hausgärten kann durch nachfolgende B-Pläne eine Aufwertung des Gebiets bewirkt werden. In Bezug auf den Artenschutz müssen im verbindlichen Bebauungsplanverfahren nähere Untersuchungen erfolgen. Zunächst ändert die Zielvorgabe Wohngebiet gegenüber Mischgebiet nichts am Artenbestand.

### **7. Berücksichtigung des Umweltberichtes in der Begründung**

Als dauerhafte Auswirkung bleibt eine, wenn auch gegenüber dem Ist-Zustand vermutlich verminderte Versiegelung des Bodens im Plangebiet und damit verbunden die Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Die mit der Versiegelung verbundene Veränderung des Kleinklimas ist durch die Begrünungsmaßnahmen, die in nachfolgenden Bebauungsplänen werden festgesetzt werden müssen, zum Teil ausgleichbar.

Die FNP-Änderung stellt keinen Eingriff gemäß BNatSchG dar. Der Artenschutz wird vertieft in nachfolgenden Bebauungsplänen oder Baugenehmigungen betrachtet.

Dauerhaft sind die Einwirkungen der verkehrlichen Emissionen auf das Plangebiet. Hier ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über Gebäudeanordnung, Grundrissanordnung und Schalldämmmaße sicherzustellen, dass die Vorbelastung der Freibereiche auf wenige Bereiche reduziert wird und die erforderlichen Immissionswerte in den Wohnräumen eingehalten werden. Die gewerbliche Gemengelage mit im Gebiet existierenden Gewerbebetrieben existiert nur in einem kleinen Teilbereich des Plangebietes. Hier sind in der verbindlichen Bauleitplanung auf die erhöhten Werte in diesen Bereichen hinzuweisen und die Betriebe im Bebauungsplanverfahren z.B. über § 1(10) BauNVO zu sichern.

### **8. Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)**

Bei der Fläche handelt es sich um eine gewerblich/wohnbaulich genutzte Fläche, die auch weiterhin als Bauland genutzt werden soll. Die Schutzwürdigkeit wird als gering eingestuft. Angesichts der Strukturarmut des Plangebietes ist nur ein sehr eingeschränktes Artenspektrum zu erwarten.

Ausweislich der Landschaftsinformationssammlung des LINFOS sind keine geschützten Arten in und um das Plangebiet herum anzutreffen. Brut-/Lebensraum- oder Nahrungshabitate sind lt. LINFOS nicht betroffen, so dass sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass bei FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans, der als sogenannter vorbereitender Bauleitplan noch keine Baurechte schafft, ausgelöst werden.

Allerdings liegen seit Mai 2014 Hinweise auf das Vorkommen von Schwalben und Zwergfledermäusen vor, die im weiteren Verfahren nicht ignoriert werden dürfen.

Um artenschutzrechtliche Risiken so weit wie irgend möglich weiter zu minimieren, ist eine Artenschutzprüfung Stufe 1 von einem Fachgutachterbüro durchgeführt worden. Diese Prüfung ist als Anlage Bestandteil dieser Begründung. Ihre Ergebnisse lauten zusammengefasst wie folgt:

Eine vertiefende Prüfung für die im Plangebiet aufgeführten Arten und Vogelarten ist auf dieser Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Eventuelle artenschutzrechtliche Regelungen im Detail zu treffen, bleibt dem verbindliches Recht setzenden, parallel aufzustellenden B-Plan G 212 vorbehalten.

Die Landschaftsbehörde beim Rhein-Kreis Neuss bemerkt, dass durch die Flächennutzungsplanänderung keine artenschutzrechtliche Betroffenheit hervorgerufen wird. Konkrete artenschutzrechtliche Konflikte sind bei der als städtebauliche Zielvorstellung formulierten schrittweisen Entwicklung im Änderungsbereich in Richtung Wohnen im Zuge der parallelen und ggf. kommenden verbindlichen Bauleitplanung oder von bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren voraussichtlich lösbar.

### **9. Kenndaten der Planung**

Flächenbilanz:

Wohnbaufläche	32.100 qm
Gesamt	32.100 qm

### **10. Durchführung der Planung/Bodenordnende Maßnahmen/Kosten**

Bodenordnende Maßnahmen in Sinne des BauGB sind für die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

November 2015