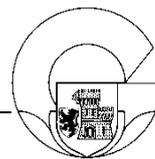


Zusammenfassende Erklärung

Bebauungsplan G 158 11. Änderung
„Lindenstraße / Montanusstraße / Nordstraße“
Ortsteil Stadtmitte



Stadt Grevenbroich

Bebauungsplan G 158 11. Änderung
„Lindenstraße / Montanusstraße / Nordstraße“
Ortsteil Stadtmitte
Zusammenfassende Erklärung

Dem Bebauungsplan Nr. G158 11. Änderung „Lindenstraße / Montanusstraße / Nordstraße - Ortsteil Stadtmitte wird gemäß § 10 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. | S. 2414) das zuletzt durch Artikel 2

des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. | S. 2808 geändert worden ist, folgende Zusammenfassende Erklärung beigegeben.

Inhalt

1.	Verfahrensablauf	2
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....	2
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange	3
3.1.	Immissionsschutz.....	3
3.2.	Altlasten	4
3.3.	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	4
3.4.	Artenschutz	5
3.5.	Auswirkungen auf die Umwelt / Schutzgüter	6
4.	Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	6
4.1.	Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB.....	6
4.2.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	7
5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7
6.	Planentscheidung.....	7

stadtraum

Architektengruppe

■ Dipl. Ing. Bernd Strey
Dipl. Ing. Martin Rogge
Architekten + Stadtplaner

■ Düsseldorfstraße 11
40219 Düsseldorf
Telefon 0211 393055
Telefax 0211 393056

■ Hafengeweg 46-48
48155 Münster
Telefon 0251 45984
Telefax 0251 58803

eMail: office@stadtraum-architekten.de, im Internet: www.stadtraum-architekten.de

1. Verfahrensablauf

Beschluss des Rates zur Aufstellung des Bebauungsplanes	11.05.2017
Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	02.05.2017
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und frühzeitigen Beteiligung	13.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	15.05.2017 - 19.05.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	22.05.2017 - 28.06.2017
Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB	21.11.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	20.12.2017
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	02.01.2018 - 02.02.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	02.01.2018 - 02.02.2018
Beschluss des Rates über den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB	22.03.2017
In Kraft getreten durch ortsübliche Bekanntmachung	xx.xx.2018

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die aus dem im Jahr 2006 verabschiedeten Rahmenplan „Buckau-Viertel“ abgeleitete städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Buckaugeländes ist bis auf Einzelgrundstücke fast vollständig umgesetzt.

Anlass für die 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 158 ist das zur Entwicklung der brachliegenden Grundstücke seitens der Van der Looy Projektmanagement GmbH, Weert (NL), an die Stadt Grevenbroich herangetragene Bebauungskonzept. Ziel ist die bauliche Vervollständigung des Wohngebietes nach Osten.

Mit den derzeit über die rechtskräftige 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 158 „Nordstraße / Montanusstraße / Lindenstraße“ - Stadtmitte Grevenbroich für den Teilbereich festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist das beabsichtigte Wohnbaukonzept auf flächensparenden kleineren Grundstücken und damit einhergehender Ergänzung der Wohnraumangebote im „Buckau-Viertel“ nicht umsetzbar. Mit Änderung der Anordnung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Anpflanzfläche soll für

eines der letzten unbebauten Grundstücke im Entwicklungsgebiet eine zügige bauliche Umnutzung erreicht werden. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 158 mit der Festsetzung eines „Allgemeinen Wohngebietes“ sowie das städtebauliche Gesamtkonzept bleiben erhalten.

Durch die Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen rückt das zukünftige nördliche Baufenster zur Hundhausenstraße näher an die Kames-Halle und darin imitierende Gewerbenutzung heran. Die mit Gutachten zur 8. Änderung des Bebauungsplans festgestellte Konfliktgrenze wird um ca. 3,00 m überschritten. Nach gutachterlicher Untersuchung und erneuter schalltechnischer Bewertung der neuen Planungsziele sind die Auswirkungen der Nutzungen der Kames-Halle mit den Bau- und Betriebszuständen im Sinne den Schallschutzvorgaben der TA Lärm und den über den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Geräuschkontingenten noch als verträglich einzustufen. Lärmtechnische Auswirkungen und damit verbundene Lärminderungsmaßnahmen sind mit der Änderung des Bebauungsplans nicht verbunden.

Neben der Änderung zeichnerischer Festsetzungen werden die textlichen Festsetzungen der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 158 an die veränderten Entwicklungsziele angepasst. Mit Inkrafttreten der 11. Änderung des Bebauungsplanes G 158 werden die entgegengesetzten Festsetzungen aufgehoben.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1. Immissionsschutz

Mit den nördlich an den Geltungsbereich grenzenden gewerblichen Nutzungen in der Kames-Halle und der infolge der Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen näher heranrückenden Wohnbebauung ist auf Grundlage der Schalltechnischen Untersuchungen zu der vorgelagerten Bauleitplanänderung eine erneute Schalltechnische Untersuchung¹ über das INGENIEURBÜRO BERND DRIESEN erstellt worden.

Bei der Berechnung wurde anhand der bekannten und über die 8. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Konfliktgrenze „Beurteilungspegel Nacht ≤ 40 dB(A) die Beeinflussung für die zukünftigen Doppelhäuser überprüft. Im Ergebnis der Schalltechnischen Untersuchung ist bei Ansatz des genehmigten Bau- und Betriebszustandes und der über die 8. Änderung des Bebauungsplans festgesetzten Geräuschkontingente das vorliegende Baukonzept mit der gewerblichen Nutzung verträglich.

An der dem Betrieb am nächsten gelegenen Gebäudekante treten maximale Beurteilungspegel von 47,3/40,2 dB(A) (gerundet 47/40 dB(A)) auf. Die geringe Überschreitung von 0,2 dB(A) nachts liegt in einem tolerierbaren Bereich von $< 0,5$ dB(A).

Mit Einhaltung bzw. geringfügiger tolerierbarer Überschreitung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm ist ein Heranrücken der Wohnbebauung unbedenklich. Die mit den Festsetzungen zur 8. Änderung des Bebauungsplans G 158 zum Immissionsschutz vor

¹ **BD. INGENIEURBÜRO BERND DRIESEN:** Schalltechnisches Gutachten zur Änderung des Bebauungsplans G158 (4 Häuser 3B/4B; voraussichtlich 11. Änd.). Projekt-Nr. 16-50-1454/2. Krefeld 13.10.2016

Gewerbelärm getroffenen Emissionskontingente haben damit weitergehend Bestand. Zur Verdeutlichung wurde der Emissions-Aufpunkt B6 nachrichtlich in die Planzeichnung zum vorliegenden Verfahren aufgenommen.

3.2. Altlasten

Das Plangebiet der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 158 liegt im Bereich des bekannten Altstandortes mit der Kennzeichnung Gr-0062,00 des Industriebetriebes „Krupp-Buckau“. Nach der bereits fast vollständigen Entwicklung des ehemaligen Geländes zu Wohnnutzungen und des damit verbundenen Rückbaus der Industriegebäude sowie den gutachtlichen Untersuchungen der Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, zu dem vorgelagerten Verfahren kann davon ausgegangen werden, dass keine schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegen. Diese Annahmen wurden bereits für die rechtskräftigen Änderungen des Bebauungsplans getroffen und in Teilen über erneute gutachterliche Untersuchungen bestätigt (Dr. Tillmanns & Partner GmbH, März 2006).

Da Auffüllungen vorhanden sind, sollte der Baugrund (im Rahmen von Ausführungsplanung bzw. Bauantragsverfahren) überprüft (Baugrunduntersuchung) und entsprechend gehandhabt werden. Die Erdbaumaßnahmen sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Darüber hinaus ist zur Sicherung der unbebauten Flächen, die als Grünfläche genutzt werden sollen, entweder ein Bodenaustausch oder eine Bodenabdeckung (jeweils mindestens 0,5 m mächtige Schicht aus kulturfähigem Boden Z0-Qualität der TR LAGA) vorzunehmen.

Der Rhein-Kreis Neuss, Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung, weist auf die gesetzlichen Bestimmungen hin, dass Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten an die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu melden sind. Dazu gehören geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, oder strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen. Im Falle einer Entsorgung von Material \geq Z2 ist gemäß Nachweisverordnung ein Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

3.3. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der über die 8. Änderung des Bebauungsplans nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzte 2,00 m breite Streifen zum Anpflanzen heimischer Sträucher und Bäume im südlichen Grundstücksbereich wird in gleicher Breite auf der künftigen Grundstücksgrenze zwischen den südlichen und nördlichen Grundstücken festgesetzt angeordnet. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass ausschließlich die Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Sträuchern zulässig ist. Eine entsprechende Pflanzliste zu 'standortgerechten und heimischen Gehölzen' mit unverbindlichen Vorschlägen für die Artenauswahl wurde dem Bebauungsplan beigelegt.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird eine gezielte Eingrünung sowie Sichtschutz der Gartenbereiche untereinander gewährleistet, gleichzeitig wird über die alleinige Zulässigkeit von Strauchpflanzungen dem Schutz der nachbarrechtlichen Belange in

ausreichendem Maße Rechnung getragen. Die über die 8. Änderung getroffenen Maßgaben zur ökologischen Aufwertung des Wohngebietes bleiben bestehen.

3.4. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange für den gesamten Entwicklungsbereich des Rahmenplans „Buckau-Viertel“ wurden im Rahmen von Artenschutzrechtlichen Prüfungen im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans und der folgenden Änderungsverfahren ausführlich untersucht, zuletzt über die Artenschutzrechtliche Vorprüfung zur 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. G 158 im Jahr 2011/2012. Als Teilfläche des Geltungsbereiches der 8. Änderung wurden die den Änderungsbereich betreffenden Aussagen der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung aufgenommen und mit Blick auf die durch die im Umfeld realisierte Bebauung mittlerweile veränderte Lebensraumausstattung fortgeschrieben. Dabei erfolgte auch eine Aktualisierung der LANUV-Liste planungsrelevanter Arten (Anlage 1 zur Begründung).

Der Änderungsbereich stellt sich gemäß einer Ortsbegehung am 16.02.2017 aktuell als Bauerwartungsfläche dar, die allseits von Wohnbau- und Gewerbeflächen umgeben ist. Im Hinblick auf die vorhandenen Biotop stellt der Bereich eine Brachfläche mit krautigen Ruderalfluren sowie in Teilen offenen sandigen Bereichen und Schotterflächen dar. Prägende Strauch-, Hecken oder Baumstrukturen fehlen.

Das Informationssystem @LINFOS enthält keine Hinweise auf Schutzgebiete, schützenswerte Biotop oder naturschutzrechtlich geschützte Arten. Insgesamt weisen die Biotop des Plangebietes aufgrund ihrer Nutzungsgeschichte eine eher geringe Naturnähe, ein geringes Alter und eine geringe Reife auf. Entsprechend der geringwertigen Habitatstruktur ist im Plangebiet vor allem mit dem Vorkommen häufiger, wenig anspruchsvoller (ubiquitärer) Tierarten zu rechnen. Ein Vorkommen der im Bereich des Messtischblatt-Quadranten 4905-2 "Grevenbroich" potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten ist für den vorliegenden Änderungsbereich nicht wahrscheinlich, da die Meidedistanzen von bodenbrütenden Vogelarten zu Gebäuden und Straßen unterschritten werden. Wegen der fehlenden Gehölzstruktur können Höhlenbrüter und Baumbrüter ausgeschlossen werden.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte im Hinblick auf mögliche Brutvorkommen von ubiquitären Arten sind Bauarbeiten bzw. die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutsaison zu beginnen, also im Zeitraum Oktober bis Februar. Ist dies nicht mit den Bauabläufen vereinbar, muss über eine Begehung das Vorkommen von Brutvögeln überprüft werden. Wird im Rahmen dieser Begehung ein Vorkommen nachgewiesen, ist ein artenschutzrechtlich verträglicher Eingriff nur durch das Aufschieben der Bauarbeiten bis zur Selbstständigwerdung der Jungvögel zu erzielen.

Fazit: Das Vorhaben ist artenschutzrechtlich unter der Voraussetzung unbedenklich, dass Vermeidungsmaßnahmen bzgl. möglicherweise vorkommender Brutvogelarten Beachtung finden (Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachung, siehe Kennzeichnungen und Hinweise).

3.5. Auswirkungen auf die Umwelt / Schutzgüter

Die Umsetzung der Planung bewirkt gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand für das Schutzgut Mensch keine Veränderungen der Nutzungsmöglichkeiten. Es wird auf ehemaligem Industriestandort eine Wohnbebauung in räumlicher Nähe zum Zentrum geschaffen. Eine Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ist gutachterlich untersucht und bestätigt, auch wenn nun durch die veränderte Lage des Baufensters die mit Gutachten zur 8. Änderung des Bebauungsplans festgestellte "Konfliktgrenze" geringfügig überschritten wird.

Durch die geplante Versiegelung gehen faktisch lediglich Biotope geringen ökologischen Wertes verloren. Gegenüber der rechtskräftigen Planung bleibt der Versiegelungsanteil des Grundstückes unverändert bei maximal 60 %. Auch die Auswirkungen auf das Lokalklima sind vergleichbar, die Fläche wird künftig – wie die Umgebung – überwiegend als 'Klima der gering bis mäßig verdichteten Siedlungsbereiche' einzustufen sein. Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen vorhandener stofflicher Bodenbelastungen lassen (wie schon bei der rechtskräftigen Planung) tendenziell eine Verbesserung der Situation erwarten.

Die geplante Bebauung stellt in Anbetracht der festgesetzten Baudichte und -höhe eine stimmige Ergänzung der im Umfeld bereits bestehenden Wohn- und Mischgebiete dar. Pflanzungen sorgen für positive Effekte, so dass auch im Hinblick auf das Schutzgut Landschaft (Ortsbild) keine wesentliche Veränderung erwartet wird.

Fazit

Die 11. Änderung des Bebauungsplans G 158 ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Fläche/Boden, Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie den Menschen verbunden.

Mit dem positiven Ergebnis der Eingriff-/ Ausgleichbilanzierung zur 8. Änderung des Bebauungsplans und der grundsätzlichen Vergleichbarkeit der Festsetzungen im ökologischen Sinne ist von einem Erhalt des ökologischen Gesamtflächenwerts auszugehen. Ein Kompensationserfordernis besteht somit nicht.

Was den gesetzlichen Artenschutz betrifft, ist das Vorhaben unbedenklich, wenn Vermeidungsmaßnahmen bzgl. möglicherweise vorkommender Brutvogelarten Beachtung finden (Bauzeitenregelung für Baufeldfreimachung, siehe Kennzeichnungen und Hinweise).

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1. Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgte in Form einer öffentlichen Auslage der Planunterlagen vom 15.05.2017 bis 19.05.2017. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 22.05.2017 bis 28.06.2017 durchgeführt.

Über die 23 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplans wurde in der Sitzung des Planungsausschusses vom 21.11.2017 beraten. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit wurden nicht vorgetragen.

Auf Grundlage der Auswertung der Stellungnahmen und überarbeiteten Planung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Auf die Sitzungsvorlage 152/2014 - 2 sowie die Niederschrift zum Planungsausschuss vom 04.10.2017 und die Sitzungsvorlage 152/2017 - 3 wird verwiesen.

4.2. Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel im Zeitraum vom 02.01.2018 bis einschließlich 02.02.2018. Die bis zu diesem Zeitpunkt vorliegenden umweltrelevanten Stellungnahmen zur Planung wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Einsichtnahme bereitgestellt.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind insgesamt 29 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie 1 Stellungnahme der Öffentlichkeit eingegangen. Grundsätzliche Anregungen und / oder Bedenken wurden nicht vorgetragen. Hinweise liegen zu folgenden Themen vor: Der Geltungsbereich

- kann über Kriegseignisse beeinflusst worden sein. Es wird eine Empfehlung zur Kampfmittelüberprüfung der zu überbauenden Flächen ausgesprochen.
- liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich.
- liegt in unmittelbarer Nähe zu Richtfunkstrecken von Telekommunikationsanbietern.
- ist zur Gewährleistung eines geordneten Ausbaus der Telekommunikationslinien mit einem koordinierten Baustellenmanagements zu erschließen.

Weitergehende nicht planungsrelevante Anregungen wie z.B. das Anbringen von Kaufinteresse wurden zur Kenntnis genommen. Planungsrechtliche Belange sind mit den vorgetragenen Hinweisen nicht betroffen.

5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das seitens der van der Looy Projektmanagement GmbH vorgelegte Bebauungskonzept soll das Vermarktungspotenzial des Grundstückes, nach langjähriger Brachlage, verbessern und eine zügige bauliche Umnutzung erreicht werden. Anderweitige Bebauungskonzepte und/oder Kaufinteressen bestehen für das Grundstück nicht.

6. Planentscheidung

Auf die Sitzungsvorlagen im Gesamtverfahren und zum Satzungsbeschluss wird ausdrücklich Bezug genommen. Alle Grundlagen für die Abwägung sind in der Begründung zum Bebauungsplan sowie den zum Bebauungsplan zugehörigen Gutachten differenziert dargelegt. Auf dieser Grundlage erfolgte auch die Diskussion der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen.

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat in seiner Sitzung am 22.03.2018 abschließend über die Anregungen befunden und eine Gesamtabwägung vorgenommen. Im Ergeb-

nis hat der Rat den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB gefasst. Auf die Sitzungsvorlage xxx/2018 sowie die Niederschrift über die Sitzung des Rates hinsichtlich der Abwägung der Stellungnahmen wird verwiesen.