

Begründungzum Bebauungsplan Nr. G 89 "Feilenhauerstraße"

Gemäß § 9 Abs. 3 Bundesbaugesetz - BBauG- in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 3.12.1976 (BGBl. I S. 3281) und Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) wird dem Bebauungsplan Nr. G 89 "Feilenhauerstraße" folgende Entscheidungsbegründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan hat folgende Grenze:
Gemarkung Grevenbroich, Flur 1, Nordgrenze Flurstück 54, Südostgrenzen Flurstücke 54 und 53, Nordost- und Südostgrenze Flurstück 52, von hier rechtwinkelig abknickend durch die Flurstücke 79 und 57, ca. 35 m der Südostgrenze Flurstück 57 in nordöstliche Richtung, abknickend in südöstliche Richtung durch Flurstück 95 bis zur geradlinigen Verlängerung der Nordwestgrenze Flurstück 93, entlang der Verlängerung bis Nordostgrenze Flurstücke 93, Nordostgrenze der Flurstücke 93, 92 und 91, in geradliniger Verlängerung durch Flurstück 83 der Gemarkung Grevenbroich, Flur 2, ferner durch die Südostgrenzen der in der Flur 2 liegenden Flurstücke 83, 147, 192, 193, 191, 188, 187, 184 und 183, Südwestgrenze Flurstück 183.

Gemarkung Grevenbroich, Flur 1,
Südwestgrenze des Flurstückes 151, 150 und 95, Südostgrenze Flurstück 18, Ostgrenze Flurstück 15,
Südostgrenze Flurstück 15 und 14, Südwestgrenze der Flurstücke 14, 13, 12, 84, 136, 135, 105, 113, 112, 97, 99, 98, 24, 25, 26 und 27, Nordostgrenze der Flurstücke 28, 29, 79, 30, 31, 149, 147, 141, 139, 37-41, 43, 44, 52-54.

2. vorhandene Situation

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage der Stadt und ist damit Teil des Siedlungsschwerpunktes Grevenbroich-Stadtmitte.

Die zentrale Lage wird insbesondere dadurch gekennzeichnet, daß das Plangebiet in direkter Nähe zum Bahnhof (ca. 100 m Entfernung) und des Stadtzentrums (Entfernung ca. 300 m) liegt.

Das Plangebiet umfaßt die vorhandene Bebauung an der Orkener Straße und an der von-Goldammer Straße, die bis auf wenige Veränderungen in ihrem Bestand festgesetzt werden soll. Die dahinterliegende Fläche wurde zum Teil von der alten Kläranlage der Stadt Grevenbroich genutzt, die 1981 stillgelegt worden ist. Ansonsten liegen die Flächen brach oder sind mit Baumbestand versehen.

Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an Sportplatzflächen und das große Erholungsgebiet des nördlichen Stadtwaldes an. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Erft. Der Uferrandstreifen muß aus verschiedenen Gründen von einer Bebauung freigehalten werden.

Ziel und Zweck der Planung

Ganz im Sinne des Landesentwicklungsprogrammgesetzes und der sonstigen von der Landesplanung entwickelten Vorstellungen aber auch im Sinne der Stadtentwicklungsplanung ist die Stadt daran interessiert, möglichst in der Stadtmitte neue Wohngebiete zu erschließen. Hierdurch soll erreicht werden, daß die vorhandene Infrastruktur gut ausgenutzt wird. Außerdem soll dadurch ein weiteres Zersiedeln der Landschaft verhindert werden.

Das Plangebiet 389 entspricht diesen Vorstellungen in hervorragender Weise. Durch seine Lage in direkter Nähe des Stadtzentrums können alle wichtigen privaten und öffentlichen Dienstleistungen fußläufig erreicht werden. Außerdem konzentrieren sich in etwa 100 m Entfernung am Hauptbahnhof Grevenbroich sämtliche Linien des öffentlichen Nahverkehrs, die die Stadtmitte durchqueren.

Eine Verplanung des Geländes ist dadurch möglich geworden, daß die alte Kläranlage der Stadt Grevenbroich in diesem Bereich aufgelöst und an anderer Stelle neu errichtet worden ist. Mit der Verplanung dieses Bereiches soll ein Stadterneuerungsprozeß eingeleitet werden.

3a Neue und alte Wohnbebauung

Die vorhandene Wohnbebauung an der Orkener Straße und der von-Goldammer Straße die sich durchweg in einem guten Zustand

befindet, soll durch die Planung erhalten bleiben. Zwar befinden sich unter der Altbebauung auch einige Gewerbebetriebe, da sie jedoch die Immissionswerte für ein Mischgebiet einhalten, können sie bestehen bleiben, bis der Grundstückseigentümer eine dem Bebauungsplan angepaßte Verwertung seines Grundstückes anstrebt. Dieses gilt auch für den Baustoffhandel der sich im hinteren Gelände befindet.

Neubauung soll auf den brachliegenden Freiflächen im Hintergelände, den hinteren Bereich der großen Gärten, im Bereich der alten Kläranlage und auf den Grundstücken der jetzigen Gewerbebetriebe erfolgen. Bei der Ausweisung neuer überbaubarer Flächen sind neben den sonstigen rechtlichen Vorschriften insbesondere folgende Punkte zu beachten:

- ausreichender Abstand zu den Waldflächen;
- Berücksichtigung des freizunaltenden Streifens an der Erft;
- die teilweise sehr tief in das Erdreich ragende und sehr massiv ausgeführten Becken der alten Kläranlage, die unterhalb der Erdoberfläche nicht entfernt werden können;
- bereits vorhandene Kanäle und offene Wasserläufe;

Die Bebauung soll aufgrund der nahen Lage zur Stadtmitte im überwiegenden Teil in einer verdichteten Form erstellt werden. So ist für den Kernbereich des Plangebietes eine viergeschossige Bebauung geplant, in den daran anschließenden Bereichen eine zweigeschossige Bebauung in Reihenhausform.

Gedacht ist an eine stadthausähnliche Bebauung. Lediglich in den Randbereichen sind vereinzelt Grundstücke für eine eingeschossige Einzelhausbebauung vorgesehen.

Die Dachformen sind in Anlehnung an die üblichen Bauformen in Grevenbroich als geneigte Dächer festgesetzt. Wegen der besonderen Lage im Stadtgebiet und der Nähe zum Zentrum sind weitere gestalterische Festsetzungen getroffen worden. Diese Festsetzungen sollen erreichen, daß nicht durch eine zu vielfältige Wahl von

Baustoffen und Bauformen ein zu starkes durcheinander und damit ein unschönes Bild entsteht. Die Bauformen und das Baumaterial sollen so gewählt sein, daß sie sich in die ortsübliche Bebauung einpassen.

Im nördlichen Teil des Planbereiches an der von-Goldammer-Straße geht es über in ein Mischgebiet, so daß in diesem Bereich auch eine gewerbliche Nutzung möglich ist, die allerdings die Wohnbebauung nicht stören darf. Die Mischnutzung ist etwas von der Wohnbebauung abgesetzt und durch eine Planstraße von ihr getrennt.

Im Bereich der vorhandenen Gewerbebetriebe an der Orkener Straße und der Feilenhauer Straße werden Mischgebiete festgesetzt. Sie sichern den Forstbestand der Betriebe und machen sie mit der umgebenden Wohnbebauung verträglich. Das beiliegende Schallschutzgutachten ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

3 b Grünflächen

Bedingt durch die besondere Lage direkt am Naherholungsgebiet des Stadtwaldes und an der Erft sind insbesondere in den Randbereichen des Bebauungsplanes größere Grünflächen festgesetzt worden. Der freizuhaltende Streifen an der Erft, der mit Landschaftsschutz belegt ist, soll im stadtnahen Teil im wesentlichen durch Hausgärten genutzt werden, während im nördlichen Bereich Kleingärten entstehen sollen. Entlang des Erftufers werden sowohl aus Pflegegründen für die Erft als auch für Wanderzwecke Uferrandwege entstehen. Sie schaffen erftbegleitend die Verbindung von der Stadtmitte in den nahen Erholungsbereich.

Eine weitere große Grünfläche entsteht in einem Bereich nördlich der Gerberstraße, der heute aufgeforstet ist. Da die Fläche zur Zeit sehr dicht mit Fichten bestanden ist, ist sie für die Allgemeinheit nicht nutzbar. Sie soll deshalb in eine aufgelockerte, stadtnahe Parklandschaft umgewandelt werden. Sie dient dann der Bevölkerung der Stadt und des Neubaugebietes zu Erholungszwecken. Am nördlichen Rand des Bebauungsplanes im Bereich der jetzigen Kläranlage entsteht eine dritte größere Grünfläche, die sich daraus ergibt, daß die Abstände zum Wald eingehalten werden müssen und andererseits dadurch, daß die Flächen nicht bebaubar sind wegen der vorhandenen Bauten der alten Kläranlage, die zwar abgerissen werden sollen, deren unter dem Erdreich liegenden Teil jedoch nicht entfernt werden sollen. Hier soll ein Kinderspielplatz entstehen, der sich aus der Berechnung des Kinderspielplatzsystemplanes ergibt.

Aufgrund des starken Defizits in den dichter bebauten Gebieten der Innenstadt ist dieser Kinderspielplatz unbedingt notwendig. Der vorhandene Graben kann zu einer kleinen Wasserfläche erweitert werden, um somit der Bereicherung der Landschaft zu dienen. Dieser Wasserlauf erhält ständig frischen Wasserzufluß über die Erft.

Im übrigen bezieht sich die Grüngestaltung auf straßenbegleitendes Grün und auf die Gestaltung von Plätzen. Das bedeutet, daß die Durchgrünung des Gebietes durch die Gestaltung der Hausgärten bestimmt wird.

3. c Erschließung

Das gesamte Plangebiet wird durch verschiedene Stichstraßen erschlossen, die nur durch 3 m breite Gehwege miteinander verbunden sind, so daß in dem gesamten Bereich kein Durchgangsverkehr entstehen kann. Dadurch, daß lediglich der Ziel- und Quellverkehr im Plangebiet zu finden sein wird, tritt eine gewisse Verkehrsberuhigung ein. Die Hauptererschließung führt von der von-Goldammer Straße über eine verbreiterte Feilenhauerstraße in das Plangebiet.

Die Gestaltung der übrigen Straßen und befahrbaren Gehwege sollte sich von der Hauptererschließungsstraße absetzen, so daß auch über die unterschiedliche Gestaltung der Verkehrsberuhigungseffekt verstärkt wird. Der Verkehrsberuhigung dient außerdem die Straßenführung, die keine geradlinigen Straßen vorsieht. Aufgrund der geringen Anzahl der Gebäude die angeschlossen werden sollen, werden die Flurstücke 17, 18, 130 - 134, 137 und 138 über private Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten ausgestattet sind, erschlossen.

Garagen und Stellplätze können in den Gebäuden untergebracht oder werden bis auf wenige Ausnahmen zu kleinen Gruppen zusammengefaßt und in der Nähe der zugehörigen Wohngebäude angeboten. In einigen Bereichen insbesondere im Kernbereich des Plangebietes werden aufgrund der zu erwartenden

größeren Anzahl von Wohnungen Tiefgaragen ermöglichen. Die Belastungen auf der von-Goldammer-Straße und der Orkener Straße bewegen sich im gesetzlich zulässigen Rahmen, so daß keine besonderen Schallschutzmaßnahmen notwendig sind.

Die Eisenbahnlinie ist soweit vom Plangebiet entfernt, daß die Auswirkungen die Lebensqualität nicht beeinflussen. Maßnahmen, die über das hinausgehen, was sowieso durch Wärmeschutzvorschriften notwendig ist, sind nicht notwendig.

3 d Ver- und Entsorgung

Das gesamte Plangebiet wird an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Die Dimensionierungen sind ausreichend, so daß dies problemlos geschehen kann. Die Ver- und Entsorgungsleitungen müssen in dem Plangebiet neu verlegt werden.

Das mehranfallende Schmutzwasser im Plangebiet wird über das vorhandene Kanalnetz weitergeleitet zur neuen Kläranlage Grevenbroich. Die Kanäle sind ausreichend dimensioniert.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist zum großen Teil aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich entwickelt worden. Für die Ausweisung eines Mischgebietes läuft parallel ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren.

5. Kosten

Es entstehen im Rahmen dieses Bebauungsplanes folgende Kosten:

1. Für den Grunderwerb für Erschließungsflächen
ca. 1.100.000,-- DM
(Diese Flächen fallen im Rahmen des Umlegungsverfahrens an die Stadt).
2. Für den Ausbau der Straßen-, Rad- und Gehwege
ca. 1.200.000,-- DM
3. Für den Ausbau des Kanals
ca. 1.100.000,-- DM
4. Für die Herrichtung von Grünflächen
ca. 350.000,-- DM
5. Für die Vermessung
ca. 350.000,-- DM
(Diese Kosten werden im Rahmen des Umlegungsverfahrens geregelt).

Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Vorschrift durch Erschließungsbeiträge gemäß BBauG (geregelt durch Satzung vom 15.11.1977) und Beiträge und Kostenersatz für die Entwässerung von Grundstücken gemäß Kommunalabgabengesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (geregelt durch Satzung vom 15.11.1977).

6. Durchführung

Wegen der besonderen Lage des Stadtgebiet beabsichtigt die Stadt dieses Gebiet vorrangig zu bearbeiten. Es ist beabsichtigt, die notwendigen Maßnahmen soweit es die Haushaltslage der Stadt zuläßt, innerhalb der nächsten 10 Jahre durchzuführen.

Für den Bereich des Bebauungsplanes G 89 sind bodenordnende Maßnahmen durch Umlegung angeordnet worden.

Soweit es das Wohl der Allgemeinheit erfordert und es trotz ernsthafter Bemühungen der Stadt nicht möglich ist, Grundstücke zu erwerben, um sie entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu nutzen oder eine solche Nutzung vorzubereiten, ist beabsichtigt, die Grundstücke gemäß § 25 G BBauG zu enteignen.

Grevenbrich, den 31.12.1982

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes als Bestandteil des Bebauungsplanes festgesetzt:

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 4 und 28 Abs. 1 und 38 der Gemeindeordnung für Nordrhein Westfalen (GO NW) in der Neufassung vom 01.10.1979 (GV NW S. 594) und:

- a) für die planungsrechtlichen Festsetzungen §§ 1, 2, 2a, 8 ff des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.08.1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 1, und durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebau-recht vom 06.07.1979 (BGBl. I S. 949), in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und der Planzeichenver-ordnung vom 30.07.1981 (BGBl. I S.833),
- b) für die bauordnungsrechtlichen (gestalterischen) Festsetzungen §§ 10 und 103 der Landesbauordnung (Bau O NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV NW 1970, S. 96), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.1979 (GV NW S. 122).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABSATZ 1 BBauG)

Art der baulichen Nutzung

- a) Innerhalb der WA-Gebiete sind die unter § 4 (3) Ziff. 4-6 BauNVO genannten Nutzungsarten unzulässig.
- b) In MI-Gebieten sind die unter § 6 (3) BauNVO genannten Nutzungsarten unzulässig.

Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Flächen sowie im Bauwich zulässig, soweit eine direkte Erschließung über eine Fahrstraße gegeben ist und sofern nicht öffentliche Parkplätze (P) oder zur Verkehrsfläche zugehörige Grünflächen (V) vorgelegt sind.

Im Teilgebiet 19 sind zusätzliche Stellplätze auf der unbebauten Grundstücksfläche zulässig.
Tiefgaragen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zugelassen.

Nebenanlagen sind gem. § 14 (1) generell und gem. § 14 (2) innerhalb der Anbauverbotszone nicht zugelassen.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat für das Bebauungsplangebiet Nr. G 89 "Feilenhauerstraße/Von Goldammerstraße" am folgende Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1 Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen sind in Baumassen, Proportionen, Höhe, Material und Farbgebung so aufeinander abzustimmen, daß sie sich in das Straßenbild einpassen. Bestimmend für das Straßenbild ist die erste Bauvoranfrage oder der erste Bauantrag, soweit darin gestalterische Angaben gemacht sind, der für ein Bauvorhaben innerhalb einer Hausgruppe eingeht; dies gilt auch für eine gesamte Baugruppe.

Bei Vorlage des Bauantrages ist die Nachbarbebauung mit darzustellen.

Bei der Gestaltung der Außenflächen ist die Anzahl der verwendeten Materialien auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Der Bauantrag muß eine exakte Aufstellung der bei der Außengestaltung verwendeten Materialien enthalten.

§ 2 Außenwände

Für Außenflächen der Umfassungswände ist Ziegelstein in natürlichen Farbtonen der Farbskala rot bis braun zu verwenden oder sie sind weiß zu verputzen (Hinweis: Die Wahl des ersten Bauantragstellers ist für die Gestaltung einer gesamten Zeile maßgebend). Größenmäßig untergeordnete Flächen dürfen in anderen Materialien hergestellt werden.

§ 3 Dächer

Eine Abweichung von der im Plan vorgeschriebenen Dachform kann gestattet werden, falls sichergestellt ist, daß die Änderung sich in die Gesamtanlage einpaßt und sie auf die gesamte betroffene Hausgruppe übertragen wird.

Dächer dürfen nur mit Dachpfannen in den Farbtönen rot bis braun gedeckt werden. (Hinweis: Die Wahl des ersten Bauantragstellers ist für die Gestaltung einer gesamten Zeile maßgebend).

§ 4 Drempelhöhe

Drempel sind bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig.
(Drempelhöhe ist die Höhe der Schnittkante zwischen Außenfläche der Außenwand und Dachhaut über dem Fußboden des ersten Dachgeschosses.)

§ 5 Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang der Grundstücksgrenzen dürfen nicht höher als 1,25 m sein. Die Höhen sind zu messen von OK-Bordstein oder OK-Gehwegbelag.
Alle Einfriedigungen sind nur als lebende Hecke oder als Holzspriegelzaun zulässig.

III. Hinweise

- 1.) In den Bereichen, in denen der Abstand zum Wald weniger als 35 m beträgt, ist folgende Grunddienstbarkeit einzutragen:

"Der Eigentümer des dienenden Grundstückes hat alle von dem benachbarten Waldgrundstück Gemarkung Grevenbroich, Flur 1, Flurstück 79, ausgehenden Belästigungen und Gefahren entschädigungslos zu dulden."

- 2.) Im Abstand von 100 m zur Waldgrenze ist eine Feuerstellenerlaubnis gem. § 46 Abs. 1 Landesforstgesetz einzuholen.
- 3.) Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Auebereiches. Hier sind die Gründungsvorschriften der DIN 1054 und die Bestimmungen § 27 der BauONW zu beachten.

Grevenbroich, den 31.12.1982