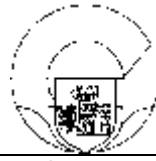


BEGRÜNDUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS



Stadt
Grevenbroich

Bebauungsplan Nr. G 212: „Lindenstraße / Am Hagelkreuz“

Stand: Mai 2019

Erläuterungsbericht zum Bebauungsplan

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	iii
Begründung zum Bebauungsplan	5
1. Gesetzesgrundlagen	5
2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets	5
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes	5
2.3 Störfallbetriebe	6
3. Bisheriges Planungsrecht	7
3.1 Regionalplan	7
3.2 Flächennutzungsplan	8
3.3 Bebauungspläne	8
3.4 Sonstiges	9
4. Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie Planungsalternativen	9
4.1 Städtebauliche Ziele	10
4.2 Baulich-räumliches Konzept	10
4.3 Freiraum- und Erschließungskonzept	11
4.4 Alternativenprüfung	11
5. Planinhalte und Festsetzungen	12
5.1 Art der baulichen Nutzung	12
5.2 Maß der baulichen Nutzung	13
5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
5.4 Verkehrsflächen	16
5.5 Geh, Fahr- und Leitungsrecht	17
5.6 Grünflächen und Freiraum	17
5.7 Anpflanzung von Bäumen sowie Bindung für Bepflanzung	17
5.8 Oberflächen privater Stellplatzanlagen	18
5.9 Beseitigung des Niederschlagswassers	18
5.10 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen	19
5.11 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Gestaltung von Nebenanlagen und Vorgärten	20
5.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz	21
5.13 Zuordnung der Flächen für den ökologischen Ausgleich	23
5.14 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen	23
6. Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie Artenschutz	24
6.1 Artenschutzprüfung	24
6.2 Allgemein verständliche Zusammenfassungen des Umweltberichtes	26
7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan	28
Kennzeichnungen im Bebauungsplan	29
9. Textliche Hinweise im Bebauungsplan	30
10. Kenndaten	32
11. Kosten und Durchführung der Planung	32

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD); Stand 13.04.2018	7
Abb. 2:	Ausschnitt der gültigen 15. Änderung des FNP - Lindenstraße/ Am Hagelkreuz	8
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Altlastenverdachtskataster.	30
Abb. 4:	Ausschnitt aus der Karte zu der Stellungnahme seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.	31
Tab. 1:	Flächengrößen	32

Abkürzungsverzeichnis

ASB	Allgemeiner Siedlungsbereich
BauGB	Baugesetzbuch
BauGBuaÄndG	Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BRW	Bergisch-Rheinischer Wasserverband
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
B-Plan	Bebauungsplan
BBodSchG	Bundesbodenschutzgesetz
CEF	continuous ecological functionality-measures
EuGH	Europäischer Gerichtshof
Ew	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
FFH	Flora-Fauna-Habitat
GOP	Grünordnungsplan
GEP	Gebietsentwicklungsplan
GFZ	Geschossflächenzahl
GRZ	Grundflächenzahl
IGVP NRW	Integrierte Gesamtverkehrsplanung NRW
Kfz	Kraftfahrzeuge
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro	Landesentwicklungsprogramm
LPIG	Landesplanungsgesetz
NRW	Nordrhein-Westfalen
NHN	Normalhöhennull
PKW	Personenkraftwagen
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
WA	Allgemeines Wohngebiet
VEP	Vorhaben-und Erschließungsplan

Begründung zum Bebauungsplan

1. Gesetzesgrundlagen

Dem Bebauungsplan G 212 wird gemäß § 9 (2a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) folgende Begründung beigegeben:

2. Geltungsbereich und Beschreibung des Plangebiets

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Innenstadt von Grevenbroich und weist eine Fläche von rund 11.520 m² (1,15 ha) auf. Im Norden wird das Plangebiet durch die Lindenstraße begrenzt und im Süden und Westen durch die Einfamilienhausbebauung der Straße Am Hagelkreuz, im Osten durch die Flurstücke 245 und 71. Alle Grundstücke befinden sich in der Flur Nr. 12 sowie Flur 8 der Gemarkung Grevenbroich. In Flur 8 umfasst es Teile des Flurstücks 787, in Flur 12 umfasst es die Flurstücke 173 (Teil), 151, 152, 153, 108, 247 fortlaufend bis einschließlich 269. Das Plangebiet ist in der Planzeichnung schwarz umrandet unterbrochen dargestellt.

Die Grundstücksflächen sind größtenteils Privateigentum. Die Verkehrsfläche (Flurstücke 173 und 174 der Flur 12 und Flurstück 787 der Flur 8) ist Eigentum der Stadt Grevenbroich. Diese Verkehrsfläche (Lindenstraße) nimmt einen großen Teil des Plangebietes in Anspruch und wurde in den Geltungsbereich aufgenommen, um Planungen möglicher Umbaumaßnahmen vorzeitig zu integrieren.

2.2 Beschreibung des Plangebietes und des Umfeldes

Der größte Bereich des Plangebietes besteht aus gewerblicher Bebauung, teilweise leerstehend. Lediglich zwei Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt. Insgesamt betrachtet ist das Areal durch die Größe der Gebäude und Anlagen stark versiegelt.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befand sich an der Lindenstraße eine Tankstelle, die jedoch vor mind. 20 Jahren aufgegeben wurde. Die Einrichtungen inkl. Tanks wurden entfernt. Lediglich eine weitläufige Betondecke ist noch vorhanden.

In der südlichen Hälfte befindet sich eine große Reithalle, inkl. Stallungen und angeschlossener Gastronomie. Diese Anlage, als Reithalle „Flass“ bekannt, ist nicht mehr in Nutzung und kann als Brachfläche bezeichnet werden. Sie stellt aufgrund der Massivität, unter Berücksichtigung des Areals und der umgebenden Bebauung, ein störendes Gebäude dar. Der süd-östliche Teil des Plangebiets besteht aus Gartenland.

Die Bestandsgebäude sind aus bauhistorischer Sicht unbedeutend und stehen nicht unter Denkmalschutz.

Die angrenzenden Flächen an das Plangebiet, im Süden und Westen, dienen zur Wohnnutzung in offener Bauweise und Einzelgebäuden mit zwei Vollgeschossen + Dachgeschoss. Den Gebäuden sind Gartenanlagen zugewiesen. Südlich des Bahndamms befinden sich Reihenhausbauweise und Gebiete mit freistehenden Einfamilienhäusern.

Das Plangebiet hatte im Flächennutzungsplan die Darstellung gemischten Baufläche; dieser wurde parallel zu diesem B-Plan geändert (Wohnbaufläche). Östlich des Grundstücks „Flass“ befinden sich eine Autowerkstatt und eine Kfz-Prüfstelle. Im weiteren Verlauf in östlicher Richtung ist ausschließlich Wohnbebauung vorzufinden. Die Reihenhausbauweise mit zwei bis drei Vollgeschossen orientiert sich an der Straße.

Nördlich des Plangebiets (der Lindenstraße) befindet sich keine Bebauung.

Insgesamt betrachtet ist das Gebiet recht inhomogen. Der im Flächennutzungsplan vor dessen 15. Änderung dargestellte Bereich „gemischte Baufläche“ hat nur in geringem Anteil gewerbliche Nutzung. Insbesondere diese Flächen führen zu einem diffusen städtebaulichen Gesamtbild. Es ist davon auszugehen, dass sich im Umfeld des Plangebiets die jetzt schon vorherrschende Wohnbebauung durchsetzt. Aufgrund der viel befahrenen „Lindenstraße“, sowie der unmittelbar am Plangebiet befindlichen Bahnstrecke (auf einem Bahndamm) ist das Areal durch Lärm vorbelastet, aufgrund der Nähe und Anbindung zur Innenstadt jedoch durchaus geeignet als Wohngebiet.

2.3 Störfallbetriebe

Zur Begrenzung von Unfallfolgen für Mensch und Umwelt aufgrund schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen fordert Artikel 12 der Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG zur Beherrschung der

Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen vom 09.11.1996) angemessene Abstände zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten im Sinne der Richtlinie mit den Mitteln der Raum- und Flächenplanung langfristig sicher zu stellen.

Das Plangebiet liegt außerhalb der planungsrelevanten Achtungsabstände eines Störfallbetriebes.

3. Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet ist bisher nach §34 BauGB („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen. Eine planerische Entwicklung basierend auf einem Gesamtkonzept oder einem B-Plan war bisher nicht vorhanden.

3.1 Regionalplan

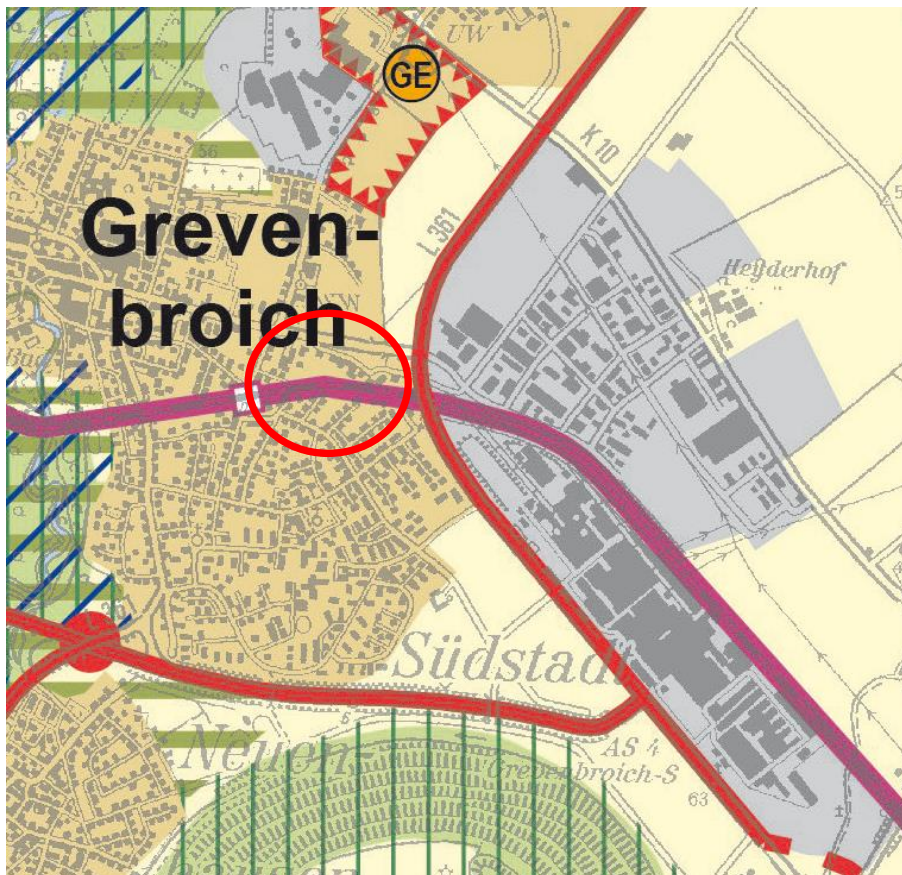


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan Düsseldorf (RPD); Stand 13.04.2018

3.2 Flächennutzungsplan

Um die geplante städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu ermöglichen wurde die 15. Änderung des FNP - Lindenstraße/ Am Hagelkreuz im Parallelverfahren durchgeführt. Die ehemals landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Fläche mit der FNP-Darstellung "Gemischte Baufläche" wird durch die 15. Änderung als „Wohnbaufläche“ dargestellt (siehe Abb. 3).

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung der BezReg Düsseldorf erlangte die 15. Änderung des FNP am 21.07.18 ihre Rechtskraft.



Abb. 2: Ausschnitt der gültigen 15. Änderung des FNP - Lindenstraße/ Am Hagelkreuz

3.3 Bebauungspläne

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich zwei rechtskräftige B-Pläne.

Östlich des Plangebiets liegt der G114 „Obere Lindenstraße“ aus dem Jahr 1995. Der B-Plan sieht eine Randbebauung an der Lindenstraße vor, sowie eine rückwärtige Bebauung mit Doppelhäusern. Für die Bebauung an der Lindenstraße sind zwei bis drei Vollgeschosse zugelassen. Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße.

Ein weiterer B-Plan grenzt südlich an das Plangebiet an. Der B-Plan Nr. 64 „Am Hagelkreuz“ aus dem Jahr 1972 sieht eine offene

Bebauung in einem reinen Wohngebiet vor. 1978 wurde der B-Plan in einem Teilbereich geändert.

Die 1. vereinfachte Änderung, die das Bebauungsplangebiet betrifft, sieht die Festsetzung als reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ mit einem Höchstmaß von 0,5 vor. Es ist dort ein Vollgeschoss zulässig.

3.4 Sonstiges

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Rhein-Neuss-Kreises (Stand 12/2012).

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine eingetragenen Flora-Fauna-Habitat Gebiete, Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiete oder Biotop. Das nächstgelegene FFH Gebiet „Knechtstedener Wald“ ist rund 9 Km entfernt und es ist auszuschließen, dass das Gebiet durch die geplante Bebauung betroffen ist.

4. Anlass, Ziel und Zweck der Planung sowie Planungsalternativen

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet und in der unmittelbaren Umgebung ist bisher nicht erfolgt. Aufgrund der Aufgabe des Gewerbes auf dem Grundstück und der verkehrsgünstigen Lage, hat ein Investor den größten Teil der Fläche aufgekauft und möchte diese zu einer Wohnbaufläche entwickeln. Im Hinblick auf die nähere Umgebung stellt dies eine positive städtebauliche Entwicklung dar, da somit eine geordnete Randbebauung an der Lindenstraße ermöglicht werden kann und die rückwärtigen Grundstücksbereiche einer Bebauung zugeführt werden können. Um eine durchgehende Randbebauung der Lindenstraße zu ermöglichen, wurde das Grundstück mit der Parzellennummer 151 mit in den Bebauungsplan integriert. Insbesondere im Sinne von § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB, in denen die Innen- vor der Außenentwicklung ein definiertes städtebauliches Ziel darstellt, kann mit der Aufstellung des B-Plans eine nachhaltige Nachverdichtung ermöglicht werden. Überdies liegt es im Interesse der Stadt Grevenbroich, die in der Umgebung über die Zeit entstandene Wohnbebauung in Art und Maß geordnet weiterzuführen.

Die Stadt Grevenbroich verfolgt mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens folgende städtebaulichen Ziele:

4.1 Städtebauliche Ziele

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Nachverdichtung.
- Sicherung einer geordneten baulichen Entwicklung an der Lindenstraße in Fortsetzung der Bebauungsstrukturen an der oberen Lindenstraße. Städtebauliche Anbindung an die Innenstadt.
- Auflösen einer Konfliktsituation im südlichen Planbereich zwischen gewerblicher und unmittelbar angrenzender Wohnbebauung.

4.2 Baulich-räumliches Konzept

Das Plangebiet ist Teil eines Gesamtkonzepts, das eine städtebauliche Entwicklung von einer Mischnutzung zu einer Wohnbebauung hin vorsieht. Dabei lehnt sich das Konzept an die vorhandene umgebende Bebauung an.

Der für das Bebauungsplangebiet erstellte Planentwurf sieht im Süden Hausgruppen in offener, max. zweigeschossiger Bauweise vor. Als Haustyp sind primär Reihenhäuser mit Grundstücksgrößen zwischen rund 170 und 330 m² vorgesehen. Südöstlich wird eine Doppelhausbebauung vorgesehen.

Das südwestlich in das Plangebiet mit aufgenommene, rund 660 m² große Grundstück ist nicht im Eigentum des Investors, soll aber planungsrechtlich mit abgesichert werden um eine zukünftig einheitliche Bebauung sicherzustellen. Hier ist eine Einzelhausbebauung mit max. zwei Vollgeschossen vorgesehen.

Im vorderen, nördlichen Bereich des Plangebiets ist eine Straßenrandbebauung mit einem Einzelgebäude geplant. Das Gebäude soll eine max. Bautiefe von 16 m aufweisen. Die erforderlichen Stellplätze werden hier in einer Tiefgarage unter dem Gebäude angeordnet. Das Gebäude dient zum einen für ein einheitlicheres städtebauliches Gesamtbild, insbesondere als Integration der Bebauung rund 150 m weiter östlich und zum anderen als Schutz vor Lärm in den rückwärtigen Bereichen.

4.3 Freiraum- und Erschließungskonzept

Das Freiraumkonzept baut auf der bestehenden Konzeptplanung auf. Bestehende Versiegelungen werden aufgebrochen, dies geschieht insbesondere im nördlichen Planungsgebiet. Grundsätzlich werden die Grünflächen fast ausschließlich private Grünflächen. Nicht baulich genutzte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, die Vorgärten sind von Gartenhäusern freizuhalten. Eine Versickerung kann nicht auf den Grundstücken erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser von privaten Dachflächen sowie Verkehrswegen muss in den städtischen Kanal eingeleitet werden.

Das Plangebiet ist gut an den ÖPNV und somit an die Innenstadt angebunden; an der Haltestelle Hagelkreuz verkehren mehrere Buslinien.

Gemäß dem verkehrstechnischen Gutachten „Anbindung eines Neubaugebiets an die Lindenstraße“ vom 17.07.2014, erstellt durch das ING. BÜRO GEIGER & HAMBURGIER GmbH, soll das Plangebiet über die Lindenstraße mittels einer neuen Erschließungsstraße erschlossen werden. Linkseinbieger sollen auf der Lindenstraße eine eigene Abbiegespur erhalten.¹ Generell sind sowohl alle Einfahrts- als auch Ausfahrtsbeziehungen möglich. Hierzu wurde durch Büro StadtVerkehr Planungsgesellschaft mbH & Co.KG eine entsprechende Verkehrs- und Erschließungsplanung erstellt.

Private Stellplätze im Plangebiet sind direkt auf den Grundstücken in besonders gekennzeichneten Flächen, bzw. in einer Tiefgarage möglich. Darüber hinaus stehen sieben öffentliche Stellplätze für Besucher zur Verfügung. Diese sind entlang des öffentlichen Straßenraums vor den Grundstücken bzw. am Straßenversatz als Senkrechtparker angeordnet.

4.4 Alternativenprüfung

Es müssen, unter Berücksichtigung des räumlichen Geltungsbereichs und der Ziele des Bauleitplans, anderweitige Planungsalternativen betrachtet werden.

Nullvariante:

Wenn der Bebauungsplan nicht umgesetzt würde, bestünde grundsätzlich die Möglichkeit in dem vorderen Plangebiet nach § 34

¹ Siehe: ING. BÜRO GEIGER & HAMBURGIER GmbH –
VERKEHRSTECHNISCHES GUTACHTEN - Anbindung eines Neubaugebiets an
die Lindenstraße - Stadt Grevenbroich, Stand 17.07.2014

BauGB zu bauen. Entlang der Lindenstraße könnten Wohngebäude errichtet werden, die dann ggf. alle einzeln von der Lindenstraße aus angefahren werden müssten. In den rückwärtigen Gebieten würde sich die derzeitige Nutzung voraussichtlich nicht ändern, die Gebäude blieben ungenutzt. Generell bestünde jedoch die Gefahr, dass die rückwärtig gelegenen Gebiete mit der Zeit ebenfalls unbeplant nach §34 BauGB bebaut werden könnten.

Planungsalternativen:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits bebautes, und stark versiegeltes Areal, das als unbeplanter Innenbereich anzusehen ist. Durch das Fehlen einer geordneten Planung, hat das Gebiet eine intensive Vornutzung erfahren, was sich in den unterschiedlichsten Bebauungen abzeichnet. Um das Gebiet geordnet städtebaulich nachzuverdichten, scheiden Planungsalternativen an anderen Standorten aus, da diese nicht zu einer Lösung des Problems führen würden. Die ursprünglich im Plangebiet gewerblich genutzten Gebäude stehen leer. Durch standortgebundene Nachverdichtung durch eine Wohnbebauung wird die Inanspruchnahme von Freiflächen und Freiräumen an anderen Örtlichkeiten verhindert, was dem im BauGB definierten Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung entspricht. Dadurch kann ein nachhaltiger Umgang mit Grund und Boden sichergestellt werden. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, wie den angrenzenden Wohngebieten und der Ausrichtung der Grundstücke, liegt eine Wohnnutzung nahe.

5. Planinhalte und Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

Das Plangebiet wird gemäß § 4 BauNVO als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt entsprechend den Planungszielen und in Anlehnung an die im näheren Umfeld vorhandenen baulichen Nutzungsstrukturen. Die Nutzung im Umfeld besteht zu größten Teilen aus Wohnnutzung mit vereinzelt Gewerbebetrieben. Gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) unzulässig, da diese aufgrund des mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfs und Emissionsverhaltens nicht mit dem Planungsziel vereinbar sind, zumal die Wohnnutzung aufgrund der

bereits momentan bestehenden Situation (Lärm) vorbelastet ist, sodass die Schutzbedürftigkeit weiteren Störungen entgegenstehen dürfte. Des Weiteren würde hierdurch der geplanten Charakteristik des Gebietes widersprochen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3, 4 und 6 BauNVO sowie § 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebiet wird für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 – WA 5 als Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2, 3 und 4 BauNVO für die Hauptgebäude eine max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dies bedeutet für Bauherren, dass bis zu 40% der Grundstückfläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung steht. 60% der Grundstücksfläche sind in der Regel, solange diese nicht durch Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, von einer Bebauung freizuhalten und als Grünfläche anzulegen und zu nutzen.

Überschreitung der Grundflächenzahl

Im allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die GRZ gem. §17 Abs. 2 BauNVO auf 0,6 festgesetzt.

Eines der städtebaulichen Hauptziele des B-Plans ist, eine zukünftig durchgehende Straßenrandbebauung entlang der Lindenstraße zu erhalten, wie sie im Osten des Bereichs baulich bereits begonnen worden ist. Anhand der im Flächennutzungsplan vor dessen 15. Änderung festgelegten gemischten Baufläche und der realen, diffusen Nutzung unterschiedlicher Bautypen, Bautiefen etc. kann diese jedoch noch nicht durchgehend realisiert werden. Die über das Bebauungsplangebiet hinausreichende 15. Flächennutzungsplanänderung von gemischter Baufläche in Wohnbaufläche, schafft hierzu die entsprechende Voraussetzung, auch für spätere Bebauungspläne. Ein Gesamtkonzept wurde bereits durch die Stadt Grevenbroich erstellt. Durch die Randbebauung soll ein einheitliches Gesamtbild geschaffen werden und der Planbereich städtebaulich an die weiterführende Bebauung in Richtung Innenstadt angegliedert werden. Um eine geschlossene Randbebauung zu realisieren, ist jedoch ein entsprechend großes Wohngebäude notwendig, das Platz für ausreichend, zeitgemäßen Wohnraum bietet. Des Weiteren ist es notwendig, für das Gebäude im Wohngebiet, die nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. Aufgrund der benötigten Fläche muss die GRZ ausnahmsweise auf 0,6 festgelegt werden. Ein Errichten der Stellplätze im rückwärtigen Gebiet ist

aufgrund des hohen Flächenbedarfs nicht möglich und würde auch dem Ziel möglichst viele Freiflächen zu erhalten, widersprechen. Die Flächen der Tiefgarage, die über das Hauptgebäude hinausragen, werden begrünt und stehen größtenteils wieder als Freiflächen zur Verfügung.

Die zulässige GRZ von 0,4 (+ 0,2 z.B. durch Unterbauung des Grundstücks generell möglich), kann im Gebiet WA1 durch die Unterbauung mit einer Tiefgarage sowie durch Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden. Durch die Nutzung der Freiflächen über der Tiefgarage kann zu einer guten Wohnumfeldqualität beigetragen werden, die mit einer Realisierung der Stellplätze oberirdisch nicht möglich gewesen wäre. Das von der BauNVO vorgegebene Höchstmaß, das der Sicherung von Belichtung, Belüftung und Besonnung dienen soll, wird durch die Wohngebäude nicht überschritten. Somit können trotz Überschreitung der zulässigen GRZ weiterhin gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden. Aufgrund des derzeit starken Versiegelungsgrades im Bestand ist eine nachteilige Wirkung auf die Umwelt nicht zu erwarten.

Geschossigkeit

Die vorhandene Struktur des Umfeldes weist überwiegend Wohngebäude mit zwei bis drei Vollgeschossen auf. Für die städtebauliche und architektonische Eingliederung und um das Ziel einer geschlossenen Front entlang der Lindenstraße zu erreichen wird im WA 1 die Dreigeschossigkeit als zwingend festgesetzt. Die Geschossigkeit leitet sich aus der bisherigen Bebauung Richtung Osten ab. Somit wird entlang der Lindenstraße eine am Bestand orientierte Höhenentwicklung gesichert.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2-5 wird, insbesondere aufgrund der vorhandenen Geschossigkeit der südlich und südwestlich angrenzenden Wohngebiete, die Zahl der Vollgeschosse auf max. zwei festgesetzt.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

Im B-Plan wird zur Erreichung des Ziels einer geschlossenen Front entlang der Lindenstraße, in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 die geschlossene (g) Bauweise festgesetzt. In WA3 und WA5 wird entsprechend der Entwurfsintention und der Prägung des angrenzenden Umfeldes die offene Bauweise festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 4 wird entsprechend der Entwurfsintension die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Gemäß §22 (2) BauNVO sind im Plangebiet als Hausformen nur Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Hausgruppen werden dabei in Ihrer Gesamtheit in der Länge betrachtet und nicht das einzelne Reihenhaus. Die Häuser oder Hausgruppen sind dabei freistehende Baukörper mit städtebaulich gefordertem Abstand zu den seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen. In Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird so der gewünschte Eindruck einer lockeren Bebauung beibehalten. Die Gesamtlänge der Gebäude darf hierbei eine Länge von 50m nicht überschreiten.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen folgt ebenfalls dem städtebaulichen Konzept (Rahmenplan), welches eine städtebauliche Verdichtung unter Wahrung des vorhandenen Siedlungscharakters vorsieht. Die überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufenstern der Allgemeinen Wohngebiete werden daher durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Nur innerhalb dieser Grenzen dürfen Häuser errichtet werden. Generell verlaufen die Baugrenzen parallel zur Straße. Die vorderen Baugrenzen haben einen Abstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie. Um den Straßenraum räumlich einzufassen und keine unregelmäßigen Gebäudesprünge zu erhalten, sind die Baugrenzen eng gefasst.

Die straßenseitigen Grenzen der überbaubaren Grundstücksflächen in dem Baufenster WA1, werden an den Straßen als vordere Baulinien festgesetzt um das heutige städtebauliche Erscheinungsbild, insbesondere die Flucht der Gebäude an der Lindenstraße, auch in Zukunft zu wahren und fortzuführen.

Das Vorspringen bzw. Zurückbleiben vor bzw. hinter der festgesetzten Baulinie ist in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 für Loggien und Hauseingänge in einer Tiefe von max. 1m und einer Länge von max. 30% der Fassadenlänge zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Zudem ist die Überschreitung der hinteren Baugrenze für Gebäudeteile von max. 2,0m Tiefe und von max. 40% der Fassadenlänge zulässig. Somit soll gewährleistet werden, dass eine begrenzte, aber dennoch flexible Gestaltung der Gebäude an der „Lindenstraße“ möglich ist.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 - 5 sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassenüberdachungen, Garagen und Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0m zulässig. Dies ist

notwendig, um aufgrund der eng gefassten Baugrenzen die Möglichkeit offen zu lassen, in einem gewissen Umfang Gebäude attraktiver für die Bewohner in der täglichen Nutzung zu gestalten.

5.4 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Plangebiets wird zur Erschließung der Grundstücke eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche hat den Charakter als Anliegerstraße und wird verkehrsberuhigt ausgewiesen. Die Straße mit einer Breite von 6 m basiert auf dem übergeordneten Gesamtkonzept, wird aber in der Umsetzung in den Grenzen des Plangebietes eine Sackgasse darstellen. Es ist davon auszugehen, dass außer Anlieger und Besucher keine anderen Verkehre im Gebiet anfallen. Die Anbindung an den örtlichen Verkehr erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die direkt an die Lindenstraße angeschlossen wird. Um den Verkehrsfluss stadteinwärts nicht in großem Ausmaß durch Abbiegevorgänge zu beeinträchtigen, wird auf der Lindenstraße eine Linksabbiegespur auf den derzeit bestehenden, befestigten Mittelstreifen eingerichtet. Eine Analyse des Verkehrsablaufs² ergab, dass Rechtseinbieger und Linksabbieger Lücken zum Ein- und Abbiegen finden werden. Für die Linkseinbieger vom Wohngebiet stadteinwärts gibt es jedoch auf der Basis der vorliegenden Daten keine Möglichkeit die zur Verfügung stehenden Zeitlücken genauer zu bestimmen. Die Beurteilung erfolgte daher im Verkehrsgutachten zunächst nur subjektiv auf der Grundlage von Beobachtungsergebnissenⁿ. Generell ist auch diese Abbiegebeziehung durchaus möglich. Unter Berücksichtigung der insgesamt geringen zusätzlichen Belastung durch das Wohngebiet, wird davon ausgegangen, dass die Anbindung realisierbar ist.

Einfahrten direkt von der Lindenstraße aus auf die Grundstücke sind bis auf die Nutzung der Erschließungsstraße untersagt. Damit soll eine Behinderung des Verkehrsflusses verhindert werden. Die Gebäude entlang der Lindenstraße müssen daher rückwärtig angefahren werden.

Entlang der verkehrsberuhigten neuen Anliegerstraße werden zudem sieben öffentliche Stellplätze angeboten, die von Besuchern genutzt werden können.

² Siehe: ING. BÜRO GEIGER & HAMBURGIER GmbH – VERKEHRSTECHNISCHES GUTACHTEN - Anbindung eines Neubaugebiets an die Lindenstraße - Stadt Grevenbroich, Stand 17.07.2014

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sichern insgesamt die erforderlichen Flächen für die Erschließung des Plangebiets, Details wie z.B. Fahrbahngestaltung, Verkehrslenkungsmaßnahmen oder Beschilderung sowie die Anordnung der Parkplätze und Baumscheiben werden durch die Ausbauplanung festgelegt.

5.5 Geh, Fahr- und Leitungsrecht

(§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Bebauungsplan ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Flurstücke 151, 152 und 153 festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Anschluss der genannten Flurstücke an die öffentlichen Verkehrsflächen.

Hierdurch begünstigt werden:

- die jeweiligen Anlieger,
- die Leitungsträger (Ver- und Entsorgung).

Die Festsetzung ist nötig, da eine direkte Erschließung der Flurstücke von der Lindenstraße her nicht möglich ist (unmittelbare Nähe zur Ampelkreuzung) und daher der Anschluss nur von der neuen Erschließungsstraße aus innerhalb des Plangebietes erfolgen soll.

5.6 Grünflächen und Freiraum

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die festgesetzten Grünflächen entlang der neuen Erschließungsstraße sind als Verkehrsgrünflächen festgesetzt, die entsprechend zu bepflanzen sind. Die Verkehrsgrünfläche dient dazu, die angrenzenden bestehenden Bebauungen auf privaten Grundstücken zu schützen.

5.7 Anpflanzung von Bäumen sowie Bindung für Bepflanzung

(§ 9 (1) Nr. 14, 20 und 25 BauGB)

Die Festsetzungen, dass nicht baulich genutzte private Flächen gärtnerisch anzulegen sind, soll sicherstellen, dass die Freiflächen im Gebiet gegliedert werden, bzw. das bisher stark versiegelte Gebiet ökologisch aufzuwerten. Daher wird ein Mindestmaß an zu pflanzenden heimischen Gehölzen festgeschrieben.

Die Standorte für eventuelle Straßenbäume sind in der entsprechenden Straßenausbauplanung festzulegen.

5.8 Oberflächen privater Stellplatzanlagen

Um die Versiegelungsanteile des Bodens auf den privaten Grundstücken möglichst gering zu halten, sollen die Oberflächen von privaten Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten mit wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

5.9 Beseitigung des Niederschlagswassers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB und § 44 Landeswassergesetz NW und § 55 Wasserhaushaltsgesetz)

Die entwässerungstechnische Erschließung (Entsorgung von Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen) des Baugebietes erfolgt im Mischsystem mit Anschluss an das vorhandene Mischwassernetz. Ein Anschluss des Gebiets wurde bereits im Generalentwässerungsplan berücksichtigt und ist aus hydraulischer Sicht grundsätzlich möglich, muss allerdings in der Fachplanung noch einmal nachgewiesen werden. Dabei muss auch eine zukünftige Erweiterung des Gebietes in östlicher Richtung berücksichtigt werden.

Vor der Planung wurde ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes erstellt. Die Bodenwerte lassen eine Versickerung von Niederschlagswasser der versiegelten Flächen nicht zu. Auch wäre eine Versickerung aufgrund der geringen Grundstückgrößen auf den privaten Grundstücken nicht möglich. Hierfür müsste zu viel Fläche in Anspruch genommen werden, was die Grundstückgröße zu sehr einschränken würde.

Eine ortsnahe Einleitungsmöglichkeit in ein Gewässer ist ebenfalls nicht gegeben.

Deshalb sprechen technische und wasserwirtschaftliche Belange gegen eine Umsetzung der Inhalte des § 55 Abs. 2 WHG.

Da das nachfolgende, vorhandene und genehmigte Mischwassernetz leistungsfähig genug ist, wurde vom Netzbetreiber entschieden das gesamte Abwasser (Regen- und Schmutzwasser) des Baugebietes ebenso über einen Mischwasserkanal zu entwässern. Hierbei wird auch ein Anschlusszwang für die künftig bebauten Grundstücke bestehen.

5.10 Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Überdachte Stellplätze/Carports (Ca), Garagen (Ga) und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen und in entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Garagen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind Garagen/Carports außer an den festgesetzten Stellen im Bauwich zulässig.

In Anlehnung an den Schlüssel von einem privaten Stellplatz pro Wohneinheit sind entsprechend viele Stellplätze in Form von Garagen/ Stellplätzen vorgesehen und jeweils im Bauantrag nachzuweisen. Die Einzel- und Doppelhäuser haben im Bauwich ausreichend Platz für ein bis zwei Stellplätze.

Um der allgemeinen Parkraumnot Einhalt gebieten zu können, sind Garagen in einem Abstand von 5,5 Metern zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. So können Besucher auf dem Grundstück parken, ohne den Straßenraum zu verengen. Zusätzliche öffentliche Stellplätze werden bei der Straßenausbauplanung im Straßenraum vorgesehen. Im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße werden sieben öffentliche Stellplätze für Besucher eingerichtet.

Diese Festsetzung erfolgt, um eine übermäßige Versiegelung durch Stellplätze und Garagen in den Grundstücksbereichen zu vermeiden. Außerdem soll eine wahllose Verteilung von Nebenanlagen sowie Garagen auf den Grundstücken verhindert werden. Dadurch soll eine Erstellung dieser baulichen Anlagen in Verbindung mit dem Hauptgebäude forciert werden.

Zur Unterbringung der für das Gebiet erforderlichen Stellplätze ist es nötig, unter dem geplanten östlichen Gebäude (Flurstück 108) welches an die Lindenstraße angrenzt, eine Tiefgarage zu errichten.

Die Ein- und Ausfahrt hierfür kann nur über die neu geplante Erschließungsstraße erfolgen, nicht aber über die Lindenstraße. Um dies zu sichern, wurden im Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Garagen in den Schmalseiten von Gebäuden, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen mit einem Mindestabstand von 0,5m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Dieser Abstandsstreifen ist dauerhaft zu begrünen. Damit soll vermieden werden, dass die seitlichen Garagenwände unmittelbar an der

Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche nachteilig das Straßenbild prägen.

5.11 Zulässigkeit von Nebenanlagen und Gestaltung von Nebenanlagen und Vorgärten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO und § 6 BauO NRW)

Um das für den Planbereich geplante städtebauliche Bild hinsichtlich der Gestaltung von Vorgärten einheitlich gestalten zu können, werden in diesem Bereich entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Laut den Festsetzungen sind die Vorgärten entsprechend von Bebauung freizuhalten. Die Ausnahme bilden hier Schränke für Mülltonnen, da eine geordnete Unterbringung gewährleistet werden sollte. Zudem sind in den entsprechend gekennzeichneten Flächen Carports zugelassen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, die der technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen, werden in den Baugebieten WA 1-5 als Ausnahme zugelassen, um entsprechende Einrichtungen zu ermöglichen, falls diese sich im Rahmen der Erschließungsplanung als notwendig erweisen.

Des Weiteren sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2-5 folgende Nebenanlagen zugelassen:

- Gartenhäuser
- Terrassen
- Kellerersatzräume
- Fahrradabstellanlagen

Diese Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, um den Eigentümern die Möglichkeit zu geben, aufgrund der geringen Baufensterbreite bei Bedarf reagieren zu können. Die Beschränkung ist notwendig, um eine übermäßige Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern. Die Zulässigkeit richtet sich im Übrigen nach den Vorschriften der Bauordnung Nordrhein-Westfalen.

5.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Trotz der Vorbelastungen des Gebietes durch den Verkehrsknotenpunkt Lindenstraße /Am Hagelkreuz/Nordstraße und die Bahnstrecke im Süden, ist die Ausweisung als WA Gebiet geplant. Diese Situation führt jedoch dazu, dass Schallschutzmaßnahmen notwendig werden. Aufgrund der Lage des Gebiets sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wälle, Wände) nicht machbar. Die Bahnstrecke verläuft auf einem erhöhten Damm. Eine Ausbreitung des Straßenverkehrslärms in das Gebiet hinein von der Lindenstraße aus kann durch neu geplante Gebäude im Norden abgemildert werden.

Das Ingenieurbüro ACCON Köln GmbH hat am 27.11.2014 ein schalltechnisches Fachgutachten zum Bebauungsplan vorgelegt.³ Im Rahmen dessen wurden Geräuschemissionen durch Straßen- und Schienenverkehr prognostiziert.

Die Berechnungen des Gutachtens zeigen, dass die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 tagsüber für WA-gebiete im zentralen Plangebiet eingehalten werden können. An den Plangebietsrändern jedoch, sowie zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte überschritten.

Verschärft durch den lichtzeichengeregelten Knotenpunkt Lindenstraße/Am Hagelkreuz/Nordstraße, wirkt sich im nördlichen Plangebiet insbesondere tagsüber der Straßenverkehr aus. Im Süden sind die Geräuschemissionen durch die DB-Strecke 2611 relativ hoch.

Vom Gutachter werden Empfehlungen zur Anordnung von Fenstern bzw. Räumen gegeben. Demnach sollen entlang der Lindenstraße keine Fenster von Räumen zum dauerhaften Wohnaufenthalt zur Straßenseite hin angeordnet werden. Im Süden sollten dagegen umgekehrt Schlafräume und Kinderzimmer eher nach Norden hin ausgerichtet sein (von der DB-Strecke abgewandt).

Ist eine entsprechende Anordnung der Räume nicht möglich, sind je nach Lage, zum Teil hohe Anforderungen an die Schalldämmeigenschaften der Außenbauteile, vornehmlich den

³ ACCON Environmental Consultants Planungsgesellschaft mbH –
SCHALLTECHNISCHES Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 212 „Lindenstraße/Am
Hagelkreuz“ der Stadt Grevenbroich, Stand 27.11.2014

Fenstern, zu stellen. Darüber hinaus müssten in diesen Fällen Schlafräume und Kinderzimmer mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungssystemen versehen werden.

Durch die gegenseitige Abschirmung der Gebäude ist im Inneren des Plangebietes für Räume mit Tagesnutzung voraussichtlich kein erhöhter Schallschutz notwendig. Die gesetzlichen Anforderungen an die Außenbauteile zur Energieeinsparung bewirken ausreichenden Schallschutz, so dass hier aus Sicht des Gutachters keine zusätzlichen Maßnahmen notwendig sind.

Als Ergebnis aus dem schalltechnischen Fachgutachten sind im Bebauungsplan zeichnerisch und textlich Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 festgelegt.

In den festgelegten Lärmpegelbereichen IV – VI müssen die gem. der DIN-Norm geltenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen eingehalten werden. Räume die der Schlafnutzung dienen, sowie Kinderzimmer sind zusätzlich mit fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystemen auszustatten.

Von diesen Festsetzungen darf abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund der Stellung sowie der Aus- und Grundrissgestaltung der Gebäude die Anforderungen gem. Abschnitt 5 der DIN 4109, Ausgabe November 1989 zum Schutz vor Außenlärm eingehalten werden.

Im Schreiben des Rhein-Kreis-Neuss vom 28.05.2014 wird in Bezug auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz ausgeführt:

„Mit dem Bebauungsplan G212 werden ein bisher unbeplanter Innenbereich gemäß §34 BauGB und die dortigen, aufgegebenen Nutzungen Reitstall, Tankstelle und Wohnen als Allgemeines Wohngebiet überplant. Östlich neben der Planfläche befindet sich nach weiterer Wohnnutzung eine Gewerbefläche. Auf dieser Fläche sind zumindest zwei Betriebe des Kfz-Gewerbes ansässig. Ob im hinteren Bereich des Grundstückes weitere Betriebe genehmigt sind, kann von hier aus nicht abschließend festgestellt werden.

Die bestandsgeschützten Betriebe müssen bereits heute auf die ebenfalls vorhandene bestandsgeschützte Wohnbebauung Rücksicht nehmen. An der direkt benachbarten Wohnnutzung sind nach hiesiger Auffassung aufgrund der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme und Einhaltung gesunder Wohnverhältnisse

Immissionsrichtwerte von tags 60 dB(A) und nachts von 45 dB(A) einzuhalten.

Sofern der Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung an der Lindenstraße als MI, bzw. an der Straße Am Hagelkreuz (Nr. 13) des Bebauungsplangebietes G64 als WR, innerhalb des Bestandsschutzes der vorhandenen Betriebe eingehalten wird, ist davon auszugehen, dass aufgrund der Arbeitsverhältnisse zur geplanten Wohnbebauung der Schutzanspruch für ein WA Gebiet im Plangebiet G212 durch die Betriebe eingehalten werden kann. Hier liegen auch aus der Überwachung keine Erkenntnisse vor, dass dies nicht der Fall sein könnte. Ich gehe daher vom jetzigen Zeitpunkt davon aus, dass aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes eine schalltechnische Begutachtung der angrenzenden Betriebe und deren Geräuschemissionen nicht erforderlich ist.“

Die außerhalb des Planbereichs gelegenen Gewerbebetriebe sind demnach bereits jetzt verpflichtet, auf die umgebende Bebauung Rücksicht zu nehmen. Hieran wird sich durch die Planung nichts ändern.

5.13 Zuordnung der Flächen für den ökologischen Ausgleich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Herleitung des erforderlichen landespflegerischen Maßnahmenumfangs wurde eine Berechnung des Bestands- und Ausgleichswertes im Umweltbericht (S.24) durchgeführt. Der Gesamtfläche werden 10.539 Ökopunkte zugeordnet. Nach der Baumaßnahme und nach der Durchführung von Maßnahmen innerhalb des Plangebietes verbleiben noch 7.922 Ökopunkte. Das Defizit von 2.617 Punkten muss extern ausgeglichen werden. Als Fläche hierfür wird ein Teil des Grundstücks „Am Tolles“, Gemarkung Kapellen, Flur 7, Flurstück 77 festgesetzt. Hierzu wird das Ökokonto der Stadt Grevenbroich herangezogen. Der notwendige Ausgleich ist in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln.

5.14 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Um den Erhalt der ökologischen Funktion für die lokalen Populationen der Rauchschwalben und der Zwergfledermaus im räumlichen Zusammenhang zu gewährleisten, sind Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, welche bereits zu Beginn der Baumaßnahmen bzw. zu Beginn der entsprechenden Brutzeit

ohne zeitliche Verzögerung wirksam sein müssen (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Die Festsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für Rauchschwalben und Zwergfledermäuse erfolgt auf Grundlage der im November 2014 durch die Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH aufgestellte Artenschutzprüfung zum vorliegenden Bebauungsplan.

Die im Bebauungsplan als CEF 1 bezeichneten Maßnahmen beinhalten das Anbringen von Nisthilfen für Rauchschwalben und das Anlegen einer Lehmputze zum Nestbau.⁴

Die im Bebauungsplan als CEF2 bezeichnete Maßnahme beinhaltet das Anbringen von Fledermauskästen.⁵

6. Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie Artenschutz

6.1 Artenschutzprüfung

Aus der Gegenüberstellung der artspezifischen Lebensraumansprüche und der gegenwärtigen Habitatausstattung des Vorhabengebiets resultiert, dass bei bestimmten, der für den Quadranten bekannten Arten entweder aufgrund des Fehlens geeigneter Habitate oder fehlender Beeinträchtigungen, eine artenschutzrechtliche Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes G 212 aus fachlicher Sicht ausgeschlossen werden kann.

Für Säuger und Vögel wurde eine vertiefte Betrachtung erstellt. Für einige dieser Arten kann nicht vollkommen ausgeschlossen werden, dass es zu einem Verstoß gegen die Zugriffsverbote des § 44 (1) BNatSchG kommt.

Bezüglich der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten, die nicht zur Gruppe der planungsrelevanten Arten gehören, ist nicht auszuschließen, dass es durch die Inanspruchnahme von Flächen zu Verlusten von belegten Nestern und somit auch von Individuen bzw. Gelegen kommt.

⁴ Siehe: SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH – 15. Bebauungsplan Nr. G212: Grevenbroich, „Lindenstraße/Am Hagelkreuz“ - ARTENSCHUTZPRÜFUNG, Stand Dezember 2014, Seite 19

⁵ Ebenda, Seite 19 und 20

Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG liegt aber nicht vor, da bei diesen weit verbreiteten Arten ein landesweit günstiger Erhaltungszustand vorausgesetzt werden darf, so dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff möglicherweise betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten weiterhin im räumlichen Zusammenhang erfüllt werden wird.

Die Artenschutzprüfung kam hinsichtlich der Säuger zu folgendem Ergebnis:

Bei der Kontrolle der Gebäude wurden weder Quartiere noch Hinweise auf Hangplätze festgestellt. Aufgrund dieses Befundes kann das Vorhandensein von Wochenstuben oder Winterquartieren der Zwergfledermaus an und in den betroffenen Gebäuden ausgeschlossen werden. Jedoch kann nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere die Gebäude gelegentlich als Zwischen- oder Einzelquartier nutzen. Dies betrifft vor allem die Stallungen und Dachböden, die zahlreiche Spalten bzw. Ritzen aufweisen. Um den Tatbestand der Tötung (Einzeltiere) sicher zu vermeiden, sollte der Abriss der Gebäude in den Monaten November bis Februar erfolgen. Ebenso sollten die größeren Gehölze entsprechend der gängigen Praxis in diesem Zeitraum entfernt werden. Der Verlust einzelner Tages- und Zwischenquartiere ist nicht existenziell, bedeutet aber, dass dieser durch das Anbringen von 2 Fledermauskästen in der Umgebung ausgeglichen werden muss.

Die Artenschutzprüfung kam hinsichtlich der Vögel zu folgendem Ergebnis:

Durch das geplante Vorhaben kann eine Beeinträchtigung der Vogelarten Feldsperling, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe, Schleiereule, Sperber, Turmfalke und Waldohreule nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Da es sich bei den gebäudebewohnenden Vogelarten jedoch um Arten handelt, die häufig im Siedlungsbereich vorkommen, wird sowohl die betriebsbedingte als auch die anlagenbedingte Erfüllung des **Verbotstatbestandes** ausgeschlossen. Auch für die Waldohreule und den Feldsperling wird eine betriebsbedingte und/oder anlagenbedingte Erfüllung des Verbotstatbestandes ausgeschlossen. Die Beeinträchtigung von Individuen oder die erhebliche Störung der lokalen Population wird ausgeschlossen, soweit übliche bauzeitliche Beschränkungen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit eingehalten werden.

Bei der Begehung am 23.10.14 wurden keine Anzeichen (Nester, Höhlen, Kotspuren oder Gewölle) für Feldsperling, Mehlschwalbe,

Schleiereule, Sperber und / oder Turmfalke gefunden. Es wurden allerdings in den Stallanlagen zwei Nester gefunden, die durch Rauchschwalben genutzt werden. Somit wurde die Rauchschwalbe nachgewiesen. Der generelle Verlust, bzw. die Verkleinerung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten lässt sich durch erprobte vorgezogene Ausgleichmaßnahmen (CEF Maßnahmen) relativ zuverlässig vermeiden. Das MKULNV 3 empfiehlt pro Paar 2 artspezifisch geeignete Nisthilfen im Umfeld anzubringen. Da es zu einer Nutzungsänderung des Gebietes kommt (Aufgabe der Pferdehaltung) kann die Maßnahme nicht im direkten Umfeld erfolgen, weil der Art dort nicht mehr ausreichend Nahrung zur Verfügung steht. Daher wird die Maßnahme auf einem Gehöft durchgeführt das sich in der näheren Umgebung befindet. Durch die beschriebene Maßnahme kann die Erfüllung des Verbotstatbestandes vermieden werden.

Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. § 45 Abs. 7 BNatSchG (Zugriffsverbote) können zum gegenwärtigen Zeitpunkt aus fachlicher Sicht und unter Durchführung der aufgeführten Maßnahmen in der Artenschutzprüfung ausgeschlossen werden.

6.2 Allgemein verständliche Zusammenfassungen des Umweltberichtes

Die Qualität und damit das Schutzbedürfnis der Umwelt innerhalb des Planungsgebiets, ist aufgrund der bestehenden Nutzung, der innerstädtischen Lage sowie der angrenzenden Verkehrswege von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Bei der Durchführung der Planung kommt es zu umwelterheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, sowie Boden. So gehen durch die Versiegelung, insbesondere in den westlichen Gartenanlagen dauerhaft Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt verloren. Der anstehende Boden wird durch die Flächeninanspruchnahme und insbesondere durch die Versiegelung beeinträchtigt. Es kommt jedoch insgesamt nicht zu erheblichen Veränderungen im Versiegelungsgrad, da teilweise besonders versiegelte Flächen entsiegelt werden. Der Versiegelungsgrad ändert sich somit von 61% auf 68%.

Es sind jedoch keine, nicht ausgleichbare Beeinträchtigungen zu erwarten. Besondere Pflanzenstandorte und Tierlebensräume werden im Plangebiet und darüber hinaus nicht in erheblichem Maße negativ beeinflusst. Es verbleiben ausgleichbare Störeinflüsse. Insgesamt

müssen 2.617 Ökopunkte aufgrund der Berechnung der Eingriffs-Ausgleich-Bilanz an einer Stelle außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden, was über das Ökokonto der Stadt Grevenbroich geregelt wird.

Aufgrund der Begehung wurde im Plangebiet die planungsrelevante Vogelart Rauchschwalbe nachgewiesen. Hinweise auf Fledermausquartiere liegen nicht vor. Einzelne Tages- und Zwischenquartiere können aber nicht mit abschließender Sicherheit ausgeschlossen werden. Daher werden sowohl für Rauchschwalben als auch für Fledermäuse CEF Maßnahmen durchgeführt. Unter der Maßgabe der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie CEF Maßnahmen können bei Realisierung der Planung Verstöße gegen die Verbotstatbestände nach §44 Abs. 1 i.V.m. §45 Abs. 7 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden nicht als erheblich eingestuft, da die Eigenart des Plangebietes und dessen Umfeld bereits bestehende Störwirkungen und eine deutlich von Menschenhand beeinflusste Eigenart aufweist.

Erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit sind, bei Einhaltung der Anforderungen an den Schallschutz, nicht zu erwarten.

Insgesamt werden unter Beachtung aller Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans sowie externen Ausgleichsmaßnahmen über das Ökokonto keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.

Die Überwachung der Auswirkungen ist über die Instrumente der Bauordnung gewährleistet.

Nach Realisierung der Planung und der Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan

(§ 9 (4) BauGB i.V.m § 86 BauO NRW)

Zur Erhaltung und Fortentwicklung eines homogenen Gebietes werden gestalterische Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Dabei sind die Festsetzungen so getroffen, dass ein geordnetes, städtebauliches Gesamtbild gewährleistet wird, gleichzeitig aber auch der individuellen Gestaltung angemessene Möglichkeiten verbleiben.

Dächer

Als einzig zulässige Dachform im WA1 werden Satteldächer festgesetzt, da eine Verwendung anderer Dachformen den angestrebten städtebaulichen Charakter entlang der Lindenstraße stören würde und eine unerwünschte Inhomogenität zur Folge hätte.

In den übrigen Wohngebieten WA2 – 5 wird ein größerer Gestaltungsspielraum gewährt und keine Aussage zu zulässigen Dachformen gemacht.

Für die Dacheindeckung dürfen nur graue bis anthrazitfarbene/schwarze Materialien verwendet werden, da andersfarbige Dacheindeckungen dem gewünschten städtebaulichen Bild mit der derzeit typischen Charakteristik der umgebenden Bebauung entgegenstehen würden.

In die Dachfläche integrierte oder auf Dachflächen angebrachte Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung sind insbesondere vor dem Hintergrund einer gewünschten energetischen Optimierung der neuen Gebäude zulässig.

Es werden Regelungen für Dachaufbauten getroffen, die angemessene Möglichkeiten zur Ausgestaltung des Dachgeschosses geben. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Gebäudehöhen nicht durch überdimensionierte Dachaufbauten verfremdet und insbesondere bei einem späteren Dachausbau, das Hauptdach als durchlaufendes städtebauliches Element ablesbar bleibt.

Gebäudebreite

Die Mindestbreiten von Wohngebäuden werden auf 6,00 m festgesetzt.

Einfriedungen und Müllsammelanlagen

Zur Sicherung von weitestgehend durchgrüntem Vorgärten die den Übergang der Baugebiete zu den öffentlichen Verkehrsflächen

räumlich und gestalterisch prägen, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Einfriedungen und Müllsammelanlagen:

Einfriedungen sind - als den Straßenraum begleitende Gestaltungselemente - für ein verträgliches Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes von erheblicher Bedeutung. Vor diesem Hintergrund sind als Einfriedung der Vorgärten zur öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich Hecken oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,00 Meter zulässig. Grenzen in den Ecklagen der Grundstücke private Hausgartenbereiche an die Vorgärten, so ist ausnahmsweise als Einfriedung eine Hecke aus heimischen Gehölzen bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig. Um einen erweiterten Gestaltungsspielraum zu geben, sind neben der Heckeneinfriedung auch begrünte Maschendraht- oder Metallgitterzäune zulässig. Zur Vermeidung einer, den öffentlichen Straßenraum negativ prägenden Vielfalt unterschiedlichster Einfriedungen im direkten Nebeneinander, sind andersartige Einfriedungen als die genannten zu öffentlichen Flächen nicht zulässig. Für die Einfriedungen von Hausgärten untereinander werden keine Gestaltungsvorgaben getroffen.

Müllsammelanlagen sind in Anordnung und Ausgestaltung neben den Grundstückseinfriedungen ein wesentliches Gestaltungselement in den Vorgartenbereichen im Übergang zum öffentlichen Straßenraum. Um den Charakter der durchgrünten Vorgärten zu stärken und um ein hygienisch wirkendes Erscheinungsbild der Abfallstationen zu sichern, sind in allen Baugebieten Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in den Vorgärten nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

Kennzeichnungen im Bebauungsplan

(§9 Abs. 5 BauGB)

Altlasten

Im nördlichen Bereich des Plangebiets ist ein Standort einer ehemaligen Tankstelle vorzufinden (Altlastenkataster Nr. Gr 36). Ein hierzu bereits erstelltes Bodengutachten aus dem Jahr 1990 bzw. 1992/93 konnte keine negativen Befunde aufweisen. Die ehemaligen Tankanlagen inkl. Tanks wurden entfernt. Trotzdem müssen Erdarbeiten in diesem Bereich (alter Standort der Zapfsäulen) gutachterlich begleitet werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine Restkontamination vorliegen kann.

Im südöstlichen Bereich des Bebauungsplans, auf den heute als Flurstücke 245, 265 sowie 261 bezeichneten Grundstücken (Damals und im Ausschnitt des Altlastenverdachtskatasters Flurstück 70 der Flur 12, Gemarkung Grevenbroich), befand sich zwischen 1930 und 1967 ein Kohlenhandel und zwischen 1967 und 1972 ein Brennstoffhandel. Das Grundstück wurde bisher nicht untersucht. Auch Erdarbeiten in diesem Bereich müssen gutachterlich begleitet werden.



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Altlastenverdachtskataster.

9. Textliche Hinweise im Bebauungsplan

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4149 in der Erdbebenzone 2 sowie der Unterklasse T.

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Plangebiet liegen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen vor. Es wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.



Abb. 4: Ausschnitt aus der Karte zu der Stellungnahme seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde ist die Stadt Grevenbroich als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Landesamt für Bodendenkmalpflege sofort zu informieren.

Lärmvorbelastungen

Aufgrund der Lage des Plangebietes liegen Vorbelastungen durch Bahn- und Straßenverkehrslärm vor. Die Orientierungswerte für WA-Gebiete des Beiblattes 1 zur DIN 18005 (55 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) können außerhalb von Gebäuden auf den Grundstücken teilweise überschritten werden.

Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der

bergbaubedingten Sumpfungsmaßnahmen ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen europäischer Vogelarten und von Fledermäusen bekannt, bzw. möglich. Daher dürfen Gebäudeabbrüche und Gehölzrodungen nur in der Zeit zwischen dem 1. November und 28. Februar erfolgen. Werden bei Arbeiten Fledermäuse angetroffen, sind die Arbeiten zu unterbrechen und die Stadt und die Untere Landschaftsbehörde zu benachrichtigen.

Weitere und nähere Angaben können dem Gutachten zur Artenschutzprüfung von November 2014, Smeets Landschaftsarchitekten, Ertstadt-Lechenich, entnommen werden.

10. Kenndaten

Gesamtfläche	11.520 m ²
Allgemeine Wohngebiete	7.437 m ²
Verkehrsflächen	2.967 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	1.033 m ²
öffentliche Grünflächen	83 m ²

Tab. 1: Flächengrößen

11. Kosten und Durchführung der Planung

Für die Stadt Grevenbroich ergeben sich zum heutigen Stand des Verfahrens durch die Umsetzung des Vorhabens keine unmittelbaren Kosten. Eine Umlegung wird nicht erforderlich. Es wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Grevenbroich und dem Bauträger Massivbau Peters GmbH geschlossen.

Quellen und Literaturverzeichnis

- ACCON Environmental Consultants Planungsgesellschaft mbH –
SCHALLTECHNISCHES Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 212
„Lindenstraße/Am Hagelkreuz“ der Stadt Grevenbroich, Stand 27.11.2014.
- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom
23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom
20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist.
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes
vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN -
LANDESBAUORDNUNG – (BAUO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S.
294).
- BNATSCHG – GESETZ ÜBER NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE
(BNATSCHG - BUNDESNATURSCHUTZGESETZ) vom 29.07.2010 (BGBl. I S.
2542), in Kraft getreten am 01.03.2010.
- GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GO NRW)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S.
878).
- ING. BÜRO GEIGER & HAMBURGIER GmbH – VERKEHRSTECHNISCHES
GUTACHTEN - Anbindung eines Neubaugebiets an die Lindenstraße - Stadt
Grevenbroich, Stand 17.07.2014
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.
1509)
- SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH – 15.
Bebauungsplan Nr. G212: Grevenbroich, „Lindenstraße/Am Hagelkreuz“ -
ARTENSCHUTZPRÜFUNG, Stand Dezember 2014
- SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH –
UMWELTBERICHT mit integriertem LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN
FACHBEITRAG, Stand März 2015