

Begründung zum Bebauungsplan Nr. G 115

" Rheydter Straße / Bahnstraße "

Dem Bebauungsplan Nr. G 115 wird gemäß § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993, S. 466) folgende Entscheidungsbegründung beigegeben:

1. GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet liegt nordwestlich der Innenstadt Grevenbroichs in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs.

Es wird begrenzt:

- im Norden durch den Bahnhofsvorplatz bzw. die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Bahnstraße
- im Osten durch die westliche Begrenzung des Platz der Deutschen Einheit
- im Süden durch die südliche Straßenbegrenzung der Rheydter Straße
- im Westen durch die Gleisanlagen der Deutschen Bundesbahn.

2. PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Der Flächennutzungsplan weist für das gesamte Plangebiet eine Kerngebietsnutzung aus.

Ferner sind im Flächennutzungsplan nach altem Recht (BBauG/StBauFG) Flächen für in Aussicht genommene Sanierung kenntlich gemacht.

3. NUTZUNG UND STRUKTUR

Das Plangebiet ist voll erschlossen und bebaut. Es überwiegt eine stark durchmischte Nutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Handel, von denen wechselseitig keine wesentlichen Störungen ausgehen.

Das Plangebiet verbindet Bahnhof und Innenstadt und übernimmt neben der Aufgabe der Versorgung des Nahbereiches in geringem Umfang auch eine erweiterte Innenstadtfunktion.

Entsprechend der Kerngebietsausweisung ist das Maß der baulichen Nutzung auf GRZ 1,0 bzw. GFZ 3,0 festgesetzt. Die Begrenzung der Geschöbshöhen orientiert sich am vorhandenen, teilweise ortsbildprägenden Baubestand. Die Geschöbshöhe der Blockinnenbereiche ist generell auf 1 Geschöb begrenzt.

4. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit den Festsetzungen wird planungsrechtlich die Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine der dem zu entwickelnden Gebietscharakter entsprechenden Nutzung planungsrechtlich abgesichert.

Dies gilt im Besonderen für die Blockinnenbereiche und die künftigen Gebäudehöhen.

Eine 1980 auf Grundlage des Städtebauförderungsgesetzes durchgeführte vorbereitende Untersuchung belegt für das Plangebiet markante städtebauliche Mängel durch Schallbelastung, Mängel im Gebäudebestand sowie die Tendenz einer einseitigen Bevölkerungsstruktur.

Während die Schallimmissionen durch die im Bau befindliche Verlegung der B 59 (Rheydter Straße) weitgehend beseitigt werden, hat die soziale Entmischung im Quartier weiter zugenommen.

Zur Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten aus der Beseitigung des schienengleichen Bahnüberganges sowie zur Überprüfung der Verträglichkeit weiterer innenstadtnaher Spielhallen ist am 15.08.1991 zum Schutze des Umfeldes eine Veränderungssperre rechtskräftig geworden.

5. ERSCHLIESSUNG

Der Planbereich ist vollständig und in ausreichendem Maße erschlossen. Planfestgestellt ist mit der Verlegung der B 59 die Aufhebung der Durchfahrbarkeit der Rheydter Straße und Einrichtung einer Fuß- und Radwegeverbindung in einer Tunnelstrecke. Der öffentliche Straßenraum soll einen verkehrsberuhigten Ausbau mit Straßenbegrünung sowie eine Erweiterung des Stellplatzangebotes zur Belebung des im Bestand gefährdeten Einzelhandels erfahren.

6. IMMISSIONSSCHUTZ

Mit der Verlegung der B 59 entfällt die Verkehrslärmproblematik angesichts der verbleibenden Verkehrsströme und der Festsetzung eines MK-Gebietes entlang der Rheydter Straße.

Der Bau der B 59n unterliegt den Anforderungen der Verkehrslärmschutzverordnung – 16.BImSchV.

Die von der Bundesbahnstrecke ausgehenden Schallpegel überschreiten die Orientierungswerte nach DIN 18005. Da keine neue Bebauung ermöglicht, sondern lediglich der jetzige Bestand festgeschrieben wird, erfolgt keine Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen. Die vorhandenen Häuser sind seit Jahren den Lärmbelastungen ausgesetzt.

Zur Verbesserung der zukünftigen Situation wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Die im Bebauungsplangebiet ermittelten Schallpegel überschreiten die Orientierungswerte nach DIN 18005. Bei Umbau-, Ausbau- und Erweiterungsmaßnahmen sind daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln und festzusetzen.

Ruhe- und Aufenthaltsräume sollten möglichst an der Eisenbahnlinie bzw. der Straße abgewandten Gebäudeseite angelegt werden. Ferner sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

Die Schmutzwässer werden der Kläranlage Grevenbroich zugeführt und können entsorgt werden.

Die vorhandenen Anschlußreserven entsprechen dem Umfang der festgesetzten Nutzungserweiterungen.

Dem Plangebiet ist zur Deckung des Bedarfs an Spielfläche die Neuanlage – Feilenhauer Straße (B-Kategorie) zugeordnet.

8. ALTABLAGERUNGEN / ALTSTANDORTE

Für den Geltungsberich des Bebauungsplanes sind derzeit keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

9. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

Das unter der laufenden Nummer 132 inventarisierte Baudenkmal ist nachrichtlich übernommen.

Bedingt durch die sich seit der vorbereitenden Untersuchung negativ entwickelnde soziale Entmischung ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung die Einrichtung von Spielhallen ausgeschlossen. Der Bestand der vorhandenen Spielhalle bleibt davon unberührt.

Die Innenstadtlage, die unmittelbare Nähe zum Bahnhof und der Bestand an Nutzungen begründen zwar die Ausweisung als Kerngebiet. Es kommt somit der gesamte Nutzungskatalog des § 7 der Baunutzungsverordnung zur Geltung. Da speziell Spielhallen wegen ihrer hohen Umsätze jedoch geeignet sind, andere Nutzungen zu verdrängen und dies der gewünschten Nutzungsmischung widersprechen würde, und weil sie an anderer Stelle der Innenstadt ausreichend vorhanden sind, werden sie für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als unzulässig ausgeschlossen.

Im sonstigen Stadtgebiet sind Spielhallen weiterhin zulässig, so daß ausreichende Möglichkeiten zur Ansiedlung von Spielhallen bestehen.

Durch die Festsetzung von Baulinien soll auch bei einem eventuellen Abbruch und Neubau von einzelnen Gebäuden der räumliche Charakter der betroffenen Straßen gesichert werden, der sich durch das Fehlen von Distanzflächen zwischen den Gebäuden und den Straßen auszeichnet und typisch für diesen Teil der Rheydter Straße, der Bahnstraße und der Dechant-Schütz-Straße ist.

10. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich.

Planungsrelevante Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht.

11. ZIELE DER RAUMORDNUNG UND DER REGIONALPLANUNG

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.
Abweichende Ziele der Raumordnung oder der Regionalplanung werden nicht berührt.

Grevenbroich, den 06.06.1993/e.