

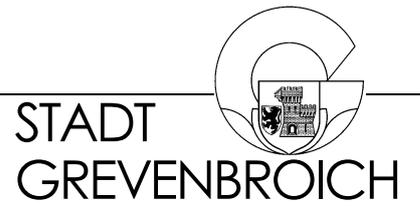
Begründung

---

**2. Änderung G 115**

**„Rheydter Straße / Bahnstraße“**

Ortsteil Stadtmitte



**Bebauungsplan 2. Änderung G 115**

**„Rheydter Straße / Bahnstraße“**

**Begründung und textliche Festsetzungen**

Planungsstand: November 2012

Dem Bebauungsplan 2. Änderung G 115 "Rheydter Straße / Bahnstraße" – Ortsteil Stadtmitte - wird gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I, S 2141, 1998 I S.137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) folgende Begründung beigegeben:

## **I N H A L T**

<b>1.</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Vorhandene Situation, planungsrechtliche Vorgaben, vorhandene, genehmigte und geplante Nutzungen, Anlass der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Ziele der Raumordnung</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>2</b>
<b>5.</b>	<b>Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB</b>	<b>3</b>
<b>6.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
6.1.	Art der baulichen Nutzung	4
6.2.	Maß der baulichen Nutzung	5
6.3.	Erschließung	5
6.4.	Immissionsschutz	5
6.5.	Denkmalschutz	8
6.6.	Altlasten	8
6.7.	Grundwasser, Oberflächenwasser	8
6.8.	Umweltbericht	8
6.9.	Belange von Natur und Landschaft	9
6.10.	Artenschutzrechtliche Prüfung	9
6.11.	Kennzeichnungen und Hinweise	10
<b>7.</b>	<b>Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung</b>	<b>10</b>
	<b>Textliche Festsetzungen zur 2. Änd. G 115</b>	<b>11</b>

## **1. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Stadtmitte.

Es wird begrenzt durch die Rheydter Straße, den Platz der Deutschen Einheit, die Bahnstraße, den Bahnhofsvorplatz und den Fuß-/Radweg an der Bahn.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 2,0 ha.

Das Plangebiet ist im Plan schwarz umrandet unterbrochen dargestellt.

## **2. Vorhandene Situation, planungsrechtliche Vorgaben, vorhandene, genehmigte und geplante Nutzungen, Anlass der Planung**

Das innerstädtische Plangebiet wird nicht von Festsetzungen des Landschaftsplanes des Rhein-Kreis Neuss erfasst.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevenbroich stellt den Bereich als Kerngebiet dar.

Das Plangebiet liegt in dem Planbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes G 115 „Bahnstraße / Rheydter Straße“ aus dem Jahr 1994. Dieser setzt für die Baublöcke Kerngebiet fest und schließt Spielhallen aus. Die 1. vereinfachte Änderung G 115 aus dem Jahr 2009 schließt zusätzlich Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungsweisen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (z.B. Video-Peep-Shows, Sex-Kinos und Life Darbietungen wie Striptease Lokale) aus.

## **3. Ziele der Raumordnung**

Der Gebietsentwicklungsplan stellt für den Planbereich Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

Der Flächennutzungsplan stellt wie oben erläutert Kerngebiet dar.

## **4. Anlass und Ziel der Planung**

*Thema Vergnügungsstätten:*

Der Rat der Stadt Grevenbroich hat am 22.09.2011 ein Vergnügungsstättenkonzept für die Stadt Grevenbroich beschlossen. Das vorliegende Steuerungskonzept legt Bereiche fest, die gegenüber Vergnügungsstätten als empfindlich gelten, und solche, in denen Spielhallen unter bestimmten Voraussetzungen zulässig sein können.

Das Konzept soll sukzessive umgesetzt werden.

Das Plangebiet ist gem. Einzelhandelsstandortkonzept Teil des Nahversorgungsbereiches am Bahnhof. Es ist kleinteilig strukturiert und wird durch Einzelhandelsgeschäfte und kleinteilige andere Gewerbebetriebe wie z.B. Imbisse, Gaststätten/Restaurantbetriebe in den Erdgeschosszonen sowie überwiegend Wohnnutzung in den oberen Geschossen geprägt. In dem Gebiet des Bebauungsplanes G 115 sind bereits zwei Spielhallen vorhanden. Benachbart zu diesem Bereich befinden sich zwei weitere Spielhallen. Zudem gibt es weitere Nutzungen, wie Internetcafes und Telefoncenter, die die Auflagen im Nahversorgungsbereich unterbrechen. Das Gebiet ist bzgl. "Trading Down" gefährdet.

Eine weitere Ausweitung von Vergnügungsstätten würde laut Gutachter negative Auswirkungen wie bodenrechtliche Spannungen (Störungen des Bodenpreisgefüges) und Immissionskonflikte mit der Wohnnutzung verursachen und den Trading Down Effekt verstärken. Die Auflagen des Nahversorgungsbereiches würden weiter unterbrochen und die Ausweitung der Nutzung von Vergnügungsstätten würde sich negativ auf das Image des Gebietes und damit auf das dort noch vorhandene innerstädtische Wohnen auswirken.

Das Vergnügungsstättenkonzept empfiehlt daher für diesen und den angrenzenden Bereich die Ansiedlung weiterer Vergnügungsstätten auszuschließen.

Die beiden dieser Änderung zugrunde liegenden Bebauungspläne G 115 und 1. vereinfachte Änd. G 115 ermöglichen keinen umfassenden Ausschluss von Vergnügungsstätten sondern konzentrieren sich auf klassische Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungsweisen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, den Bereich des Bahnhofsviertels in seiner Funktion als Versorgungsstandort und innerstädtische Wohnstandort zu stärken, das Gebiet insgesamt aufzuwerten und die Vorgaben des Vergnügungsstättenkonzeptes umzusetzen.

Auch das vom Rat beschlossene integrierte Handlungskonzept Innenstadt (ISEK) - für dessen Umsetzung im Jahre 2011 Mittel der Städtebauförderung beantragt wurden - sieht eine Aufwertung des Viertels und eine bessere Anbindung an die Innenstadt vor. Weitere Vergnügungsstätten würden die Ziele des ISEK konterkarieren.

#### *Veränderungssperre*

Aktueller Anlass der Änderung des Bebauungsplanes und der Aufstellung einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des G 115 ist ein Nutzungsänderungsantrag für ein Wettbüro. Sofern das Wettbüro ähnlich wie eine Lottoannahmestelle funktioniert, fällt es nicht unter den Begriff Vergnügungsstätten und wäre planungsrechtlich zulässig. Anders stellt sich die Situation dar, wenn das Wettbüro auch Aufenthalt und Unterhaltung/Getränkeausschank bietet – also die kommerzielle Unterhaltung der Besucher im Vordergrund steht - , dann würde es die gleichen Auswirkungen wie andere Vergnügungsstätten haben und auch unter diese Kategorie fallen. Hierzu hat das OVG Rheinland-Pfalz – 8. Senat am 14.04.2011 unter dem Aktenzeichen 8 B 10278/11 folgenden Leitsatz formuliert:

*„Ein Wettbüro verliert dann den Charakter einer bloßen Wettannahmestelle und ist als Vergnügungsstätte zu werten, wenn die Kunden durch die konkrete Ausgestaltung der Räumlichkeiten animiert werden, sich dort länger aufzuhalten und in geselligem Beisammensein gemeinschaftliches Verfolgen der Sportübertragungen Wetten abzuschließen.“*

Auch wenn in der Zwischenzeit der Antrag für das Wettbüro zurückgenommen wurde, gibt es vermehrt Anfragen für Vergnügungsstätten im Bahnhofsviertel. Damit entsprechende milieuschädliche Vorhaben versagt werden können, wurde zur Sicherung der Ziele der Bauleitplanung der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

#### *Thema Immissionsschutz*

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von verschiedenen Verkehrslärmquellen. Hier ist vorrangig Schienenlärm der benachbarten Gleiskörper, Verkehrslärm auf den umgebenen innerstädtischen Straßen und Parkplatzlärm des im Plangebiet liegenden Lebensmitteldiscounters zu erwähnen. Diese Lärmquellen wurden in den „Altplänen“ nur unzureichend betrachtet. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zur 2. Änd. des G 115 wurde ein Schallschutzgutachten beauftragt, welches zum Schutz der wohnenden und arbeitenden Bevölkerung die Festsetzung von Lärmpegelbereichen zum Ziel hat.

Ziel des Änderungsverfahrens ist es, für den Planbereich im Bahnhofsviertel „gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ im Sinne des § 1 (6) Nr. 1 BauGB und der einschlägigen Fachgesetze und Richtlinien zu sichern.

### **5. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB**

Das Baugesetzbuch wurde zum 01.01.07 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.07 geändert.

Die Gesetzesnovelle sieht in § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung vor.

Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes G 115 soll durch Maßnahmen der Innenentwicklung der Geschäftsbereich im Bahnhofsviertel vor einem „Trading Down“ geschützt und die arbeitende und dort wohnende Bevölkerung vor Verkehrslärm und ähnlichen Lärmquellen geschützt werden.

Der etwa 2,0 ha große Kerngebietsbereich ist nahezu vollständig bebaut. Es gibt nur in untergeordnetem Umfang Nachverdichtungspotentiale in den Blockinnenbereichen. Die zulässige Grundfläche liegt im Sinne des § 19 (2) BauNVO unterhalb der 20.000qm Grenze.

Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, auch sind keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (europäischen Vogelschutzgebiete) oder FFH-Gebiete betroffen.

Die Änderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Da sie ebenfalls dem bestehenden Gebietsentwicklungsplan, der für den Planbereich einen ASB darstellt, entspricht, ist eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich.

## **6. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **6.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet ist bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut.

Der Bebauungsplan G 115 setzt für diesen Bereich ein Kerngebiet fest. Er enthält einen Ausschluss von Spielhallen.

Die 1. vereinfachte Änderung trifft gemäß § 9 (1) BauGB i.V. m. §§ 1 (5.9) und 7 BauNVO folgende Festsetzung:

*Gem. § 9 (1) BauGB i.V. m. §§ 1 Abs. 5 und 9 und § 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungsweisen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen sind. Hierzu gehören u.a. Video-Peep-Shows, Sex-Kinos und Life Darbietungen wie z.B. Striptease-Lokale.*

Da nun gemäß Vergnügungsstättenkonzept der Stadt Grevenbroich ein umfassender Ausschluss aller Arten von Vergnügungsstätten erfolgen soll, wird für die 2. vereinfachte Änderung des G 115 folgende Festsetzung formuliert:

*Gem. § 9 (1) BauGB i.V. m. §§ 1 Abs. 5 und 9 und § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die allg. zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.*

Folgende Einrichtungen sind als Vergnügungsstätten in der Rechtsprechung anerkannt: Spielhallen, Spielcasinos, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen wie Nacht- und Tanzbars, Striptease-Lokale, Sex Kinos und Peep-Shows. Keine Vergnügungsstätten sind z.B. Sexartikel (Läden), Bordelle (sonstige Gewerbebetriebe) oder Sport- und Fitnesscenter (sonstige Gewerbebetriebe).

In dem Gebiet des Bebauungsplanes G 115 sind bereits zwei Spielhallen vorhanden. Benachbart zu diesem Bereich befinden sich zwei weitere Spielhallen. Zudem gibt es weitere Nutzungen, wie Internetcafes und Telefoncenter, die die Auflagen im Nahversorgungsbe- reich unterbrechen. Das Gebiet ist bzgl. "Trading Down" gefährdet.

Die im Plangebiet vorhandenen Vergnügungsstätten werden durch den künftigen Ausschluss von Vergnügungsstätten auf den bloßen Bestandsschutz reduziert. Der Rat der Stadt Grevenbroich erkennt hierin eine hinnehmbare Einschränkung, da es sich bei den Immobilien, die die bestehenden Vergnügungsstätten beherbergen, nicht um Neubauimmobilien handelt, die für die Nutzung als Vergnügungsstätte konkret errichtet wurden. Den Eigentümern steht es frei, die Ladenlokale für eine Vielzahl von kerngebietstypischen Nutzungen zu vermieten. Gerade einem Eigentümer, dessen wirtschaftliches Interesse letztlich nur auf die Erzielung von Einnahmen durch Vermietung und Verpachtung abzielt, sind nicht die in dieser Hinsicht lukrativsten Nutzungsmöglichkeiten zu sichern.

Das Plangebiet ist gem. Einzelhandelsstandortkonzept Teil des Nahversorgungsbereiches am Bahnhof. Es ist derzeit kleinteilig strukturiert und wird durch Einzelhandelsgeschäfte und kleinteilige andere Gewerbebetriebe wie z.B. Imbisse, Gaststätten/Restaurantbetriebe in den Erdgeschosszonen sowie überwiegend Wohnnutzung in den oberen Geschossen geprägt. Diese lebendige Mischung von Nahversorgungsfunktionen gilt es zu erhalten.

Eine weitere Ausweitung von Vergnügungsstätten würde laut Gutachter negative Auswirkungen wie bodenrechtliche Spannungen (Störungen des Bodenpreisgefüges) und Immissionskonflikte mit der Wohnnutzung verursachen und den Trading Down Effekt verstärken. Die Auflagen des Nahversorgungsbereiches würden weiter unterbrochen und die Ausweitung der Nutzung von Vergnügungsstätten würde sich negativ auf das Image des Gebietes und damit auf das dort noch vorhandene innerstädtische Wohnen auswirken.

Aufgrund der speziellen Art der Nutzung ist bei Vergnügungsstätten davon auszugehen, dass diese Nutzungen eine Sogwirkung ausüben und sie – wenn sie einmal im Plangebiet vorhanden sind - auch weitere Nutzungen wie Internet-Cafes, Wettbüros oder Telefoncenter in dem Bereich konzentrieren könnten.

Hier ist die Gefahr, dass durch diese Nutzungen andere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe verdrängt werden, das geschäftliche Niveau des Plangebietes weiter absinkt und „seriösere“ Nutzungen wie z.B. Anwälte oder Arztpraxen den Standort bei ihren Ansiedlungsüberlegungen nicht mehr in Betracht ziehen.

## **6.2. Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der Kerngebietsausweisung ist das Maß der baulichen Nutzung auf GRZ 1,0 und GFZ 3,0 festgesetzt. Die Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am vorhandenen, teilweise ortsbildprägenden Baubestand. Sie liegt zwischen 3 und 4 Vollgeschossen. Die Bebauung in den Blockinnenbereichen ist in der Regel eingeschossig, entsprechend wird die Höhe der baulichen Anlagen in den Blockinnenbereichen auf ein Vollgeschoss begrenzt. Die heute gewerblich genutzten Bauflächen im Bereich der Stellplatzanlage im Westen des Plangebietes werden zur besseren Ausnutzung der Kerngebietslage mit max. 2 Vollgeschossen festgesetzt (zuvor 1 Vollgeschoss).

## **6.3. Erschließung**

Das Plangebiet ist vollständig und in ausreichendem Maße erschlossen. Seit Fertigstellung der „Elsbachspange“ (B 59n) wurde die Durchfahrbarkeit der Rheydter Straße für den motorisierten Verkehr unterbrochen. Für Fußgänger und Radfahrer wurde die westlich angrenzende Bahntrasse untertunnelt. In Teilen wurde der öffentliche Straßenraum erneuert, begrünt und der ruhende Verkehr strukturiert. Der im Plangebiet ansässige Lebensmitteldiscounter verfügt über einen Kundenparkplatz im Blockinnenbereich, der auch Gegenstand der lärmtechnischen Untersuchung ist.

## **6.4. Immissionsschutz**

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von verschiedenen Lärmquellen. Hier ist vorrangig Schienenlärm der benachbarten Gleiskörper, Verkehrslärm auf den umgebene innerstädtischen Straßen und Parkplatzlärm des im Plangebiet liegenden Lebensmitteldiscounters zu erwähnen.

Zum Schutz der Bewohner des Plangebietes und der dort arbeitenden Bevölkerung sollte mit Hilfe eines Lärmgutachtens untersucht werden, in welchem Umfang Festsetzungen zur Minderung der Verkehrslärmbelastung im Kerngebiet (MK) in den Bebauungsplan aufzunehmen sind. Hierzu wurde das Ingenieurbüro Driesen aus Krefeld am 04.04.2012 beauftragt, welches in dem „Schalltechnischen Gutachten“ 12-20-1623 vom 26.06.2012 für den Planbereich der 2. Änderung des Bebauungsplan G 115 „Rheydter Straße / Bahnstraße“ – Ortsteil

Stadtmitte die für einen absehbaren Planungszeitraum auftretenden Verkehrsgeräuschmissionen prognostiziert und in Lärmkarten dargestellt hat.

Der zu untersuchende Bereich liegt östlich der Bundesbahn und wird von dem Bahnhofsvorplatz, der Bahnstraße und der Rheydter Straße begrenzt. Im östlichen Bereich befindet sich der Platz der Deutschen Einheit mit einem Kreisverkehr in dem die Rheydter Straße, die Erkenstraße, die Bahnstraße und die Kaplan-Hahn-Straße zusammengeführt werden.

Untersucht wurden die Geräuschmissionen des Straßenverkehrs, der öffentlichen Parkplätze, der Deutschen Bahn und des Parkplatzes des Discounters „Netto“.

Es wurden die im B-Plangebiet bei freier Schallausbreitung und die an den Fassaden der betreffenden Bebauung durch den allgemeinen Verkehr verursachten Geräuschmissionen berechnet und nach den gültigen Immissionsschutzvorschriften bewertet.

Für den Parkplatz des Discounters wurden die Geräuschmissionen für die benachbarte Wohnbebauung berechnet und gemäß TA Lärm bewertet.

#### *Emissionsquelle Verkehr*

Der Gutachter zeigt auf, dass die schalltechnischen Orientierungswerte Tag/Nacht in Kerngebieten von 65/55 dB(A) an den lärmzugewandten Fassaden z.T. überschritten werden.

In Lärmpegelbereichen ab einschließlich III sind gesunde Wohnverhältnisse in Aufenthaltsräumen in der Regel nur bei geschlossenen Fenstern herzustellen. Das gleiche gilt für Arbeitsräume ab einschließlich Lärmpegelbereich IV. Für solche ruhebedürftigen Nutzungen werden deshalb bauliche Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen sein, die bei geschlossenen Fenstern die ungestörte Nutzung von Aufenthaltsräumen sicherstellen. Hiervon betroffen sind die vorhandenen Gebäude mit Aufenthaltsräumen in den gutachterlich dargestellten Lärmpegelbereichen III bis V.

Die Lärmpegelbereiche ergeben sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß Tabelle 8 der DIN 4109, das sind die Beurteilungspegel am Tag + 3 dB(A) Zuschlag. In Anlage 7 zum Gutachten sind die Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung im Plangebiet für eine Berechnungshöhe von 4 m über Gelände dargestellt. Diese werden im Änderungsgebiet zeichnerisch festgesetzt.

#### *Emissionsquelle Parkplatz des Discounters*

Der Gutachter hat sich auch mit den Geräuschmissionen des vom Discounter und des Lebensmittelmarktes Sok Market genutzten Parkplatzes an der Rheydter Straße auseinandergesetzt. Bei einem Ortstermin wurden auf dem Parkplatzgelände 73 Stellplätze gezählt. Die Öffnungszeiten ist von 7 bis 21 Uhr angegeben. Die zu berücksichtigenden Geräuschmissionen wurden vom Gutachter nach Parkplatzlärmstudie gemäß der Nettoverkaufsfläche des Discounters ermittelt. Diese liegt bei 766 qm.

Im Umfeld des Parkplatzes wurden Immissionspunkte festgelegt. Die maßgeblichen Immissionsaufpunkte liegen im Kerngebiet. Für den Tagbetrieb ist zur Beurteilung ein Immissionsrichtwert von 60 dB(A) und ein maximal zulässiger Spitzenpegel von 90 dB(A) zugrunde zu legen. Die Berechnungen erfolgten nach E DIN ISO 9613-2.

Die Ergebnisse zeigen, dass an den maßgeblichen Immissionsaufpunkten die zulässigen Immissionsrichtwerte vom Parkplatzbetrieb des Discounters tagsüber eingehalten werden. Bei einer Nutzung nach 22 Uhr (nachts) können sich Konflikte ergeben. Bei Nutzungsänderungsanträgen bezgl. des Discounters ist künftig ein besonderes Augenmerk auf die Öffnungszeiten zu richten.

Die nach TA Lärm zulässigen Maximalpegel werden tagsüber an allen Punkten eingehalten.

#### *Maßnahmen*

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine innerstädtische Bebauung, zum großen Teil an Straßenrändern. Die Blockränder sind nur an wenigen Stellen unterbrochen. Abschirmende Maßnahmen kommen nicht in Betracht. An der Bahnstrecke ist eine Schallschutzwand vorhanden.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen werden deshalb bauliche (passive) Maßnahmen vorgeschlagen. Gemäß der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung ergeben sich an den lärmzugewandten Fassaden Lärmpegelbereiche III bis V.

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gibt die DIN 4109 Mindestwerte für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit vom maßgeblichen Außenlärmpegel vor. In der nachstehenden Tabelle sind die Anforderungen an die Außenbauteile gemäß DIN 4109, Tabelle 8, wiedergegeben:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume R' <sub>w,res</sub> dB	Bürräume R' <sub>w,res</sub> dB
I	bis 55	30	30
II	56-60	30	30
<b>III</b>	<b>61-65</b>	<b>35</b>	30
<b>IV</b>	<b>66-70</b>	<b>40</b>	<b>35</b>
<b>V</b>	<b>71-75</b>	<b>45</b>	<b>40</b>

**Tab.3:** Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

R'<sub>w,res</sub> = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach Beiblatt 1 der DIN 4109 (Abschn. 11) des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u.dgl.)

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

 = übliche Außenbauteile erfüllen die Anforderungen R'<sub>w,res</sub> = 30 dB

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen. Die Zuordnung der Lärmpegelbereiche erfolgt aus der Planurkunde (festgesetzte Lärmpegelbereiche). Die Ergebnisse des Schallgutachtens führen zu folgender Immissionsschutzrechtlichen Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Luftschalldämm-Maße R'<sub>w,res</sub> nach Tab. 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume R' <sub>w,res</sub> dB	Bürräume R' <sub>w,res</sub> dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

R'<sub>w,res</sub> = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt, 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u.dgl.) Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

In den Lärmpegelbereichen III bis V sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungselemente notwendig, soweit diese Räume ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III bis V) auf-

weisen. Der Rauminnenpegel darf nachts im Mittel einen Wert von 35 dB(A) in Kerngebieten bei geöffneten Lüftungselementen nicht überschreiten. Dabei ist das Lüftergeräusch in der niedrigsten Betriebsstufe beinhaltet.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper oder Abschirmwänden u. dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel als zeichnerisch festgesetzt auftreten. Insbesondere in den Blockinnenbereichen zeigt das Gutachten aufgrund der Eigenabschirmung wesentlich geringere Immissionen auf.

### **6.5. Denkmalschutz**

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal mit der Inventarnummer 132. Es handelt sich dabei um zwei Geschäfts- und Wohngebäude, die Ende des 19. Jahrhunderts errichtet wurden.

Als Eckbebauung im Bereich Platz der Deutschen Einheit, Rheydter Straße nimmt dieses Ensemble eine dominierende Stellung ein. Die citynahe Lage, das äußere Erscheinungsbild und der Erhaltungszustand begründen die Denkmaleigenschaft. Die Geschäftshäuser bilden eine von der Entstehungszeit her gesehene, passende Kulisse für das Kriegerdenkmal, mit dem sie ein typisches, innerstädtisches Ensemble aus der Zeit nach dem 1. Weltkrieg verkörpern.

In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich weitere Baudenkmäler, die aufgrund des Umgebungsschutzes gemäß § 9 (1)b DSchG NW bei zukünftigen Bauvorhaben Beachtung finden sollten.

### **6.6. Altlasten**

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt und nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

### **6.7. Grundwasser, Oberflächenwasser**

Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen im Tagebaubereich durch die RWE Power AG ist im ganzen Stadtgebiet mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen. Der Bebauungsplan nimmt einen entsprechenden Hinweis auf.

### **6.8. Umweltbericht**

Im „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert oder - sofern sie nicht zu vermeiden sind - ausgeglichen werden. Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Für die Planänderung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Die Emissions- und Immissionssituation wird sich im Plangebiet verbessern, da künftig Schallpegelbereiche festgesetzt werden.
- Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt
- Im Umfeld des Plangebietes liegt kein Störfallbetrieb
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.

fen.

- Auch gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebietsausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Die denkmalgeschützte Bebauung Ecke Rheydter Straße/Bahnstraße wird durch die Bebauungsplanänderung nicht negativ beeinflusst. Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen. Grundsätzlich wird auf die gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzgesetzes, insbesondere die §§ 15 und 16 („Entdeckung von Bodendenkmälern“ bzw. „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“) hingewiesen. So sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **6.9. Belange von Natur und Landschaft**

Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Die Änderung betrifft die Einschränkung der Nutzungen im Plangebiet bzgl. Vergnügungsstätten, die innerhalb bereits bestehender Gebäude entstehen könnten sowie Regelungen zum Immissionsschutz. Ein Eingriff in Natur und Landschaft entsteht durch die Änderung nicht.

Da es sich bei dem Änderungsverfahren um ein Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, ist zudem kein Ausgleich erforderlich.

### **6.10. Artenschutzrechtliche Prüfung**

Im Stadtgebiet gibt es keine FFH- oder europäischen Vogelschutzgebiete.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevenbroich wurden die natur- und umweltschutzfachlichen Belange in besonderem Maße in einem Stadtökologischen Fachbeitrag berücksichtigt. In diesem Rahmen wurde auch eine Biotoptypenkartierung durchgeführt, die auch Aussagen zum vorliegenden Plangebiet trifft.

Das fast vollständig bebaute und hochversiegelte Kerngebiet weist laut Fachbeitrag nur eine geringe Schutzbedürftigkeit auf und hat nur einen geringen ökologischen Wert.

Entsprechend der wenigen hochwertigen Habitatstrukturen ist im Plangebiet im Straßenraum und den stark versiegelten Blockinnenhöfen vor allem mit dem Vorkommen häufiger, wenig anspruchsvoller (ubiquitärer) Tierarten zu rechnen.

Das Gesamtartenspektrum des Plangebietes ist durch die insgesamt geringe Vielfalt als vergleichsweise arm anzusehen.

Die 2. vereinfachte Änderung G 115 schafft keine neuen Bauflächen, sie dient lediglich dem Ausschluss von Vergnügungsstätten. Dies hat keinen Einfluss auf die artenschutzrechtliche Situation.

Ausweislich der Landschaftsinformationssammlung des LANUV NRW (@linfos) sind geschützte Arten in und um das Plangebiet herum nicht anzutreffen. Brut-/Lebensraum- oder Nahrungshabitate sind nicht betroffen, so dass sich keine Anhaltspunkte dafür ergeben, dass bei FFH-Anhang-IV-Arten oder europäischen Vogelarten die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Plans bzw. Realisierung des Vorhabens ausgelöst werden.

Nach Prüfung des einschlägigen Informationssystems und einer Ortsbegehung ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchung. Hinweise von Trägern öffentlicher Belange sind auch nicht eingegangen.

#### **6.11. Kennzeichnungen und Hinweise**

Der Bebauungsplan nimmt einen Hinweis zum Wiederanstieg des Grundwassers, zum Umgang mit dem Boden, zur Kampfmittelbeseitigung, zur Denkmalpflege und zur Bodendenkmalpflege auf. Hinweise aus dem Ursprungsbebauungsplan G 155 und seiner 1. vereinfachten Änderung sind weiterhin heranzuziehen.

#### **7. Kosten, Finanzierung und Durchführung der Planung**

Eine Bodenordnung oder Umlegung ist nicht erforderlich. Kosten entstehen der Stadt durch das Verfahren nicht.

## Textliche Festsetzungen zur 2. Änd. G 115

### Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 1 (5,9) und 7 BauNVO

Gem. § 9 (1) BauGB i.V. m. §§ 1 Abs. 5 und 9 und § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig sind.

### Baulicher Schallschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche III bis V gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die Außenbauteile einschließlich der Fenster folgende bewertete Luftschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  nach Tab. 8 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tab. 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume $R'_{w,res}$ dB	Büroräume  $R'_{w,res}$ dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

$R'_{w,res}$  = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschnitt, 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u.dgl.) Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

In den Lärmpegelbereichen III bis V sind für Schlafräume und Kinderzimmer schallgedämmte und möglichst motorisch betriebene Lüftungselemente notwendig, soweit diese Räume ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III bis V) aufweisen. Der Rauminnenpegel darf nachts im Mittel einen Wert von 35 dB(A) in Kerngebieten bei geöffneten Lüftungselementen nicht überschreiten. Dabei ist das Lüftergeräusch in der niedrigsten Betriebsstufe beinhalten.

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper oder Abschirmwänden u. dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel als zeichnerisch festgesetzt auftreten.

## Hinweise

### **Grundwasserabsenkungen**

Das Plangebiet liegt im durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungsbereich. Nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen durch die Rheinbraun AG 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. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

### **Bodentragfähigkeit**

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Bei der Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen.

### **Bodendenkmale**

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **Behandlung des Oberbodens**

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), - insbesondere § 4 - wird hingewiesen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.

Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

### **Bodenversiegelung**

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

### **Denkmalpflege**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Änderungsplanes befindet sich das Baudenkmal Rheydter Straße 1 (Denkmalliste Grevenbroich Nr. 132. In unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet befinden sich weitere Baudenkmäler, die aufgrund des Umgebungsschutzes gemäß § 9 (1)b DSchG NW bei zukünftigen Bauvorhaben Beachtung finden sollten.

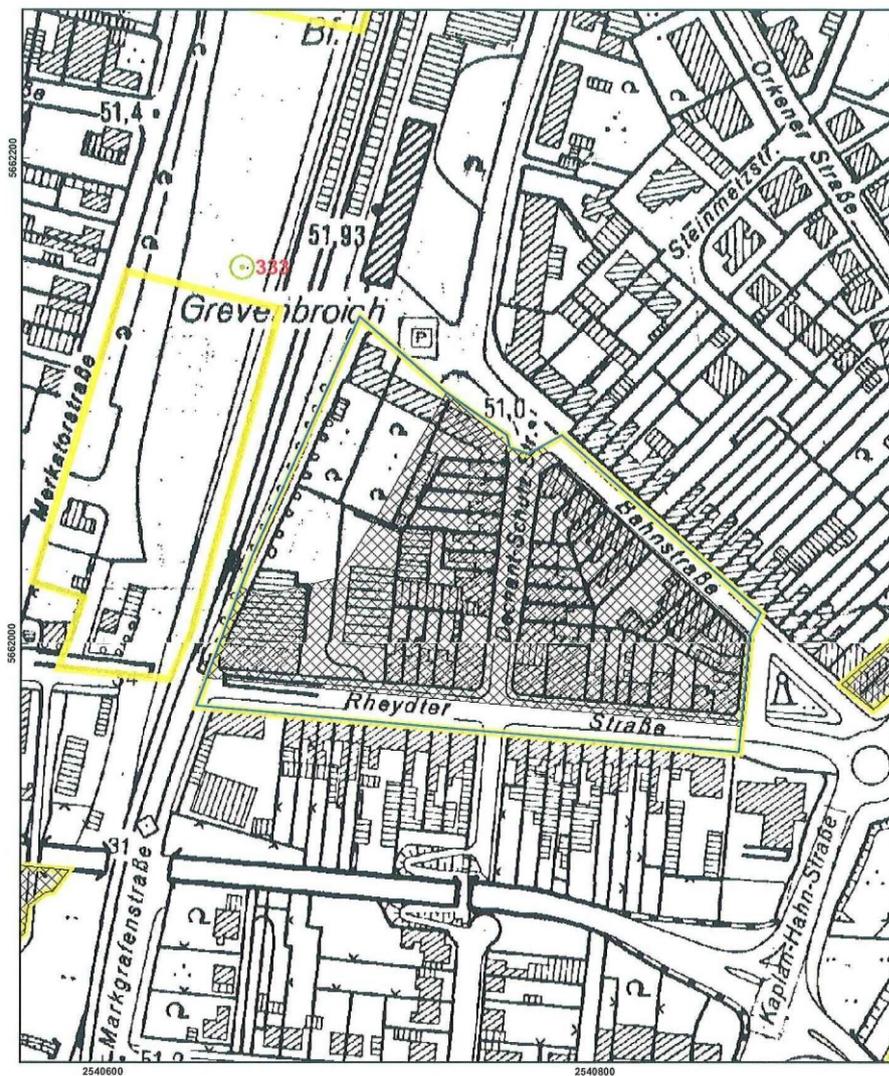
### **DIN-Vorschriften**

Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften können bei der Stadtverwaltung Grevenbroich im Fachbereich Stadtplanung/Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

## Kampfmittel

Der Planbereich liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des Kampfmittelräumdienstes gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird von Seiten des Kampfmittelräumdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

### Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5162008-305/08



Kartenmaßstab : 1:2.000

aktuelle Antragsfläche	Laufgraben	Gemeindegrenze
alte Antragsfläche	Panzergraben	nicht auswertbare Fläche
Verdacht auf Bombenblindgänger	Stellung	Bohrlochdetektion
geräumte Bombenblindgänger	Militärisch genutzte Fläche	Oberflächendetektion
Schützenloch	Fläche mit starkem Beschuss	geräumte Fläche

Bezirksregierung Düsseldorf

Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW - Rheinland

## Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Düsseldorf

Nicht in allen Fällen ist eine gezielte Luftbildauswertung oder Flächendetektion möglich, so dass keine konkrete Aussage über eine mögliche Kampfmittelbelastung erfolgen kann. Dies trifft in der Regel in Bereichen zu, in denen bereits während der Kriegshandlungen eine geschlossene Bebauung vorhanden war. Erschwernisse insbesondere durch Schlagschattenbildung, Trümmerüberdeckung, Mehrfachbombardierung und schlechte Bildqualität kommen hinzu. Auch ist nicht immer bekannt, ob die zur Verfügung stehenden Luftbilder den letzten Stand der Kampfmittelbeeinflussung wiedergeben. Wenn es sich um ehemalige Bombenabwurfgebiete handelt, können Kampfmittelfunde nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für diese Bereiche empfiehlt der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei bestimmten, als besonders gefährdet einzustufenden Arbeiten eine Sicherheitsüberprüfung.

Zu diesen Arbeiten gehören insbesondere

- Rammarbeiten
- Verbauarbeiten
- Pfahlgründungen
- Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten

sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden.

Zur Durchführung der Sicherheitsüberprüfungen sind nachfolgende Vorkehrungen zu treffen, die vom Eigentümer als Zustandsstörer zu veranlassen sind:

Einbringung von Sondierbohrungen - nach einem vom KBD empfohlenen Bohrraster - mit einem Durchmesser von max. 120 mm, die ggf. je nach Bodenbeschaffenheit mit PVC-Rohren (Innendurchmesser > 60mm) zu verrohren sind.

**Auflagen: Die Bohrungen dürfen nur drehend mit Schnecke und nicht schlagend ausgeführt werden. Bohrkronen als Schneidwerkzeug sowie Rüttel- und Schlagvorrichtungen dürfen nicht verwendet werden. Beim Auftreten von plötzlichen ungewöhnlichen Widerständen ist die Bohrung sofort aufzugeben und um mindestens 2 m zu versetzen. Als Bohrlochtiefe ist im Regelfall (abhängig von den örtlichen Bodenverhältnissen) 7 m unter Geländeoberkante (GOK) als ausreichend anzusehen. Die GOK bezieht sich immer auf den Kriegszeitpunkt. Spülverfahren mit Spüllanze können sinngemäß verwendet werden.**

Die Bohrlochdetektion erfolgt durch den KBD oder eines von ihm beauftragten Vertragsunternehmens. Für die Dokumentation der überprüften Bohrungen ist dem KBD oder dem beauftragten Vertragsunternehmen ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Da es sich bei diesen Arbeiten um zusätzliche Sicherheitsmaßnahmen ohne den konkreten Hinweis einer möglichen Kampfmittelbelastung handelt, kann das Einbringen der für diese Technik erforderlichen Sondierbohrungen unter Einhaltung entsprechender Auflagen auch durch Unternehmen ausgeführt werden, die nicht der Aufsicht des KBD unterliegen.

Bitte beachten Sie, dass Terminvorschläge bzgl. der Durchführung der Arbeiten nur per Fax oder Email berücksichtigt werden können. Senden Sie dazu nachfolgende Seite ausgefüllt an die Faxnummer: 0211 - 475 90 40 oder an [kbd@brd.nrw.de](mailto:kbd@brd.nrw.de).

Im Auftrag  
gez. Schiefers