

Begründung zum Bebauungsplan Nr. G 66 "Im Buschfeld", 2. Änderung

Dem Bebauungsplan Nr. G 66, 2. Änderung wird gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.09.1990 - Einigungsvertragsgesetz - (BGBl. I S. 885), folgende Begründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt östlich der Landesstraße L 116, südlich der Rheydter Straße (B 59), westlich der Straße Am Buschfeld und nördlich der bestehenden Bebauung an der Straße Berger Busch.

2. Vorhandene Situation, planungsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt im Westen Grevenbroichs am nördlichen Rand des Stadtteiles Fürth.

Es ist landwirtschaftliche Nutzfläche; in seinem südlichen Bereich wird es gequert von einer als Weg genutzten, jedoch nicht öffentlich gewidmeten Parzelle.

Entlang der L 113 und der B 59 befinden sich eine 40 bzw. 20 m breite Anbauverbotszone gemäß Straßenrecht.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet zum größten Teil als Wohnbaufläche dar. Lediglich entlang der Landesstraße kommt ein als Parkanlage dargestellter Streifen Allgemeiner Grünfläche zu liegen.

Es gilt für den Bereich der seit dem 28.03.1973 rechtverbindliche Bebauungsplan Nr. G 66, der Allgemeines Wohngebiet mit 2 bis 3 Geschossen in offener Bauweise festsetzt; an seiner nordwestlichen Ecke ist ein Bauraum mit einer maximalen Geschoszahl von 8 festgesetzt.

Da seitens der betroffenen Grundstückseigentümer kein Interesse an der Realisierung des Bebauungsplanes bestand, wurde vom Rat der Stadt am 08.07.1977 die Aufstellung eines geänderten Planes beschlossen.

Bis zur Fertigstellung von zwischenzeitlich für nötig befundenen Lärmschutzwällen entlang der L 113 und B 59 konnte auch dieser Plan nicht verwirklicht werden.

Bei der Berechnung der erforderlichen Höhe der Lärmschutzwälle wurden vom Straßenbaulastträger höhere Immissionswerte als die der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") zugrundegelegt, weil das Gebiet noch nicht bebaut war. Die Richtwerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete von 55 dB (a) tags und 45 dB (A) nachts werden um jeweils 7 dB (A) überschritten.

3. Ziel und Zweck der Planung

Nach dem Bau des Lärmschutzwalles, der zusammen mit der textlichen Festsetzung, daß beim Bau von Wohnungen die VDI-Richtlinie 2719 (anzustrebende Innenraumpegel) zu beachten ist, wohngebietsverträgliche Immissionen garantiert (Gutachten im Auftrag des RSBA Mönchengladbach), soll mit der vorliegenden Planfassung für das Allgemeine Wohngebiet als einzige öffentliche Erschließungsstraße eine Trasse festgelegt werden, die die Straße Im Buschfeld bogenförmig mit der Straße Berger Busch verbindet. Die südlich von ihr gelegenen Bauflächen sind durch sie ausreichend erschlossen, während zur Erschließung der relativ tiefen Flächen nördlich von ihr zusätzliche private Wohnwege erforderlich sind, die bis zum letzten möglichen Baugrundstück eine Länge von 50 m jedoch nicht überschreiten.

Auch zur Entlastung des bestehenden, mitunter stark verparkten Wohngebietes Berger Busch sind öffentliche Parkplätze entlang der Planstraße und als eigene Parkplatzanlage vorgesehen.

Ebenfalls als Erschließungsanlage dient ein großer Spielplatz im Bereich zwischen dem Lärmschutzwall entlang der L 116 und den neuen Baugrundstücken.

Die Festsetzung von Baumstandorten entlang der Planstraße soll einen alleeartigen Ausbau garantieren.

Die Ausweisung von Baulinien parallel zu den Wohnwegen hat das Ziel, diese Wege räumlich relativ eng zu fassen und damit den privaten Charakter zu betonen.

Dichte, Geschossigkeit und Dachart bzw. -neigung sollen sich in dem durch die bestehende Bebauung vorgegebenen Rahmen bewegen, weil es sich bei dem Geltungsbereich um keinen eigentlich neuen Siedlungsteil, sondern um die Ergänzung eines bestehenden handelt.

4. Durchführung der Planung

Das Plangebiet muß an das bestehende Kanalsystem angeschlossen werden. Die Versorgungsleitungen sind für den Anschluß des neuen Baugebietes ausreichend dimensioniert.

Über die Wirkung der Lärmschutzwälle hinausgehende Schallschutzmaßnahmen sind baulicherseits vorzusehen, damit die maßgebenden Innenraumpegel erreicht werden. Die bei der Erschließung anfallenden Kosten werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen abgerechnet. Eine Bodenordnung ist erforderlich.

Landschaftspflege

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. G 66 sind folgende überbaubare Flächen festgesetzt:

Gebäude	3.892	m ²
Garagen	162	m ²
Parkplätze	1.025	m ²
Verkehrsfläche	1.977,5	m ²
	<u>7.056,5</u>	m ²

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. G 66 ergeben sich folgende überbaubare Flächen:

Gebäude	3.400,8	m ²
Garagen	738,0	m ²
Parkplätze	527,5	m ²
Verkehrsfläche	2.596,0	m ²
	<u>7.262,3</u>	m ²

Differenz: 205,80 m²

Die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. G 66 zu erwartenden Eingriffe sind im Rahmen des jetzigen Änderungsverfahrens nicht mehr auszugleichen.

Die zusätzlich ermöglichte Versiegelung wird durch die Festsetzung von ca. 145 m² Verkehrsgrün, 21 hochstämmigen Laubbäumen sowie einer öffentlichen Grünfläche ausgeglichen. Diese Festsetzungen erfolgen zusätzlich zu den im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. G 66 bereits vorgesehenen Hausgärten.

Zur Verringerung der Oberflächenentwässerung wird festgesetzt, daß Parkplätze, Stellplätze, Garagenzufahrten und Hauszugänge mit einem offenporigen Belag zu befestigen sind.

6. Ziele der Raumordnung und der Regionalplanung

Der Bebauungsplan ist aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt worden und kann damit als an die Ziele von Raumordnung und Regionalplanung angepaßt bezeichnet werden.

Grevenbroich, den 08.10.1993