

4. Änderung G 46, „Bahnüberführung Rheydter Straße“ – Stadtteil Stadtmitte

Der 4. Änderung G 46 „Bahnüberführung Rheydter Straße“ wird gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I, S 2141) folgende Begründung beigegeben:

1. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil der Grevenbroicher Innenstadt. Es liegt in Nähe der innerstädtischen Fußgängerzone im Innenstadtkern von Grevenbroich.

Es wird im Nordosten durch die „Bahnstraße“, im Nordwesten durch die Erft und im Südwesten durch die „Montzstraße“ begrenzt. Die Plangeietsgrenze im Südosten wird durch die nördliche Grenze der Parzelle Gem. Grevenbroich, Flur 6, Parzelle 45 gebildet, welche im Bereich der ebenfalls im Verfahren befindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes G 47 liegt. Das Plangebiet ist im Plan schwarz umrandet unterbrochen dargestellt.

2. planungsrechtliche Vorgaben und vorhandene Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich der Planänderung Kerngebiet dar. Der Landschaftsplan trifft für den innerstädtischen Bereich keine Festsetzungen.

Die Plangeietsänderung betrifft einen Teilbereich des Bebauungsplanes G 46. Der Planung für den G 46 lag eine Konzeption aus den 60iger Jahren zugrunde, in der eine städtebauliche Großform festgesetzt wurde. Diese verläuft im Bereich der „Elsbachspange“ unabhängig vom Straßenverlauf, so dass große Resträume entstehen.

Der Bebauungsplan G 46 setzt ein Kerngebiet mit GRZ=0,6 und GFZ= 2,0 fest. Der alte Bebauungsplan sieht im Bereich des Baublockes „Bahnstraße“, „Elsbachspange“ (neuer Teil der „Montzstraße“), (alte) „Montzstraße“ eine Schließung des Baublockes mit einer II-geschossigen, im Eckbereich der „Bahnstraße“ IV-geschossigen Bebauung vor. Die bestehende Bebauung „Montzstraße“ Nr. 19 und 21 und „Bahnstraße“ Nr. 26 wurde hierbei überplant. Zur „Elsbachspange“ entstehen durch die festgesetzten überbaubaren Flächen große Resträume, die in Anbetracht der Verkehrsbelastung der „Elsbachspange“ keine Aufenthaltsqualitäten aufweisen. Im Eckbereich zur „Montzstraße“ ist ein öffentlicher Parkplatz geplant (z.T. Fläche des Hauses „Montzstraße“ 19) der nach dem heute realisierten Straßenverlauf (Verkleinerung der freien Fläche im Eckbereich) nicht mehr in dieser Form zu realisieren wäre.

Auch an dem gegenüberliegenden Bereich des Baublockes „Alte Bergheimer Straße“, „Bahnstraße“, „Elsbachspange“ entstehen durch die von der Straßenflucht zurückweichende Abgrenzung der überbaubaren Flächen große nicht nutzbare Resträume. Hier ist eine II- bis V-geschossige Bebauung geplant. Die gründerzeitliche Bebauung „Bahnstraße“ wird in den jeweiligen Eckbereichen durch V

geschossige städtebauliche Dominanten überplant. Die für die „Alte Bergheimer Straße“ vorgesehene IV-Geschossigkeit wurde wie unten beschrieben zwischenzeitlich in überwiegenden Teilen mit Bebauung der letzten Jahre umgesetzt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die im Bereich der „Bahnstraße“, „Alten Bergheimer Straße“ und (alte) „Montzstraße“ überwiegend bebaut ist. Im Bereich der „Bahnstraße“ und „Alten Bergheimer Straße“ umfaßt die Nutzung Wohnen, Geschäftsnutzungen und Büros. Die Erdgeschosszonen an der „Bahnstraße“ sind durch rückwärtige eingeschossige Anbauten geprägt.

An der „Bahnstraße“ ist die bestehende Bebauung im wesentlichen II-III-geschossig, einzig ein an der Erft bestehendes Gebäude ist V-geschossig.

Im Bereich der „Elsbachspange“ („neuerer Teil der Montzstraße“) befinden sich zur Zeit größere und kleinere brachliegende Flächen, die zu hohem Anteil im städtischen Besitz sind.

Eine I-geschossige Halle wird derzeit gewerblich genutzt.

Im Bereich der (alten) „Montzstraße“ besteht eine II-III-geschossige Bebauung. An der „alten Montzstraße“ überwiegt die Wohnnutzung.

Im Bereich der „Alten Bergheimer Straße“ entstanden neben den Resten der II-III-geschossigen Gründerzeitbebauung in den letzten Jahren IV-geschossige in einem Fall sogar V-geschossige Bauten. Die im alten Bebauungsplan vorgesehenen Parkplätze wurde bisher nicht realisiert. Die „Alte Bergheimer Straße“ ist durch die Abbindung von der Bergheimer Straße in ihrer verkehrlichen Bedeutung reduziert, so dass sich die Anlage eines Parkstreifens anbietet.

3. Ziel und Zweck der Planung

Die vorliegende Planänderung verfolgt das Ziel, die noch bestehende Gründerzeitbebauung an der „Bahnstraße“ zu sichern. Zugleich wird die Planung der Verkehrsfläche an die zwischenzeitlich realisierte „Elsbachspange“ angepasst. Entlang der „Elsbachspange“ soll zur Schließung des Baublockes „Alte Bergheimer Straße“ – „Bahnstraße“ – „Elsbachspange“ eine Straßenrandbebauung entstehen, die einerseits eine dem Kerngebiet angemessene Verdichtung der Bebauung darstellt, andererseits einen Lärmschutz für die rückwärtigen Bereiche der Bebauung „Bahnstraße“ bildet.

Auch für den Block „Elsbachspange“ – „Montzstraße“ – Graf-Kessel-Straße – „Bahnstraße“ wäre eine Schließung des Baublockes wünschenswert. Diese wird jedoch durch die geringen verfügbaren Flächen erschwert. Aufgrund der Form der Straßenführung und den daraus folgenden Sichtbeziehungen insbesondere für diesen Bereich der Bebauung ist eine straßenbegleitende Bebauung wünschenswert. Die geringe Grundstückstiefe macht eine Einbeziehung der weiter südöstlich befindlichen Grundstücke sinnvoll. Eine Erschließung dieses Bereiches (insbesondere Anlieferung bei Geschäftsnutzung und Parkverkehr) sollte von der „Montzstraße“ erfolgen.

Die Planung dient der städtebaulichen Ordnung der durch den Bau der „Elsbachspange“ veränderten Situation sowie einer der Innenstadt angemessenen

Verdichtung, wobei jedoch die vorhandene Gründerzeitbebauung zu berücksichtigen ist.

4. Bebauungskonzeption

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, die im Bereich der „Bahnstraße“, Alten Bergheimer Straße und (alte) „Montzstraße“ überwiegend bebaut ist. Im Bereich der „Bahnstraße“ und Alten Bergheimer Straße umfaßt die Nutzung Wohnen, Geschäftsnutzungen und Büros. Die Erdgeschosszonen an der „Bahnstraße“ sind durch rückwärtige eingeschossige Anbauten geprägt. Insgesamt zeigt die Bahnstraße eine noch gut erhaltene Gründerzeitbebauung, die in ihrer Struktur erhaltenswert ist.

An der „Bahnstraße“ wird die bestehende II-III-geschossige Bebauung aufgenommen und planungsrechtlich gesichert. Einzig zwei an der Erft bestehende V-geschossige Gebäude werden entsprechend der heutigen Situation festgesetzt. Die eingeschossige rückwärtige Bebauung, die eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosszone ermöglicht, wird planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich der „Elsbachspange“ befinden sich zur Zeit größere und kleinere brachliegende Flächen, die zu hohem Anteil im städtischen Besitz sind. Entlang der „Elsbachspange“ ist eine neue Bebauung geplant, die zur neuen Straßenflucht eine Raumkante schafft. Die Bebauung lehnt sich in ihrer Geschossigkeit an die historische Bebauung im Bereich „Bahnstraße“ an. Mit ihr wird eine z.Zt. noch existierende gewerblich genutzte Halle überplant. Sinnvoll wäre eine Verlagerung dieser Nutzung in den Erdgeschossbereich der neugeplanten Gebäude. Auch bei der Neuplanung wird eine etwas tiefere I-geschossige Überbauung der Erdgeschosszone vorgesehen.

Im Bereich der (alten) „Montzstraße“ Nr. 19 bis 31 besteht eine II-III-geschossige Bebauung, in der nur eine Baulücke ergänzt wird. An diesem Teil der (alten) „Montzstraße“ überwiegt die Wohnnutzung. Aus diesem Grunde wird in diesem Bereich, im Gegensatz zu dem überwiegenden Plangebiet in dem entsprechend der Innenstadtlage Kerngebiet (MK) festgesetzt ist, allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Im Bereich der „Alten Bergheimer Straße“ entstanden neben den Resten der II-III-geschossigen Gründerzeitbebauung in den letzten Jahren IV in einem Fall sogar V-geschossige Bauten. Da diese Entwicklung nicht mehr rückgängig zu machen ist, werden bestehende Baulücken mit einer ebenfalls IV-geschossigen Bebauung überplant. Die im alten Bebauungsplan vorgesehene Parkstreifen sollte in der Neukonzeption des Straßenraumes aufgegriffen werden. Der Bebauungsplan trifft hierzu jedoch keine Festsetzungen. Die genaue Ausgestaltung wird der Ausbauplanung überlassen.

4.1 Art der Nutzung

Der Bebauungsplanentwurf sieht für die „Bahnstraße“, Bergheimer Straße und „Montzstraße“ (Bereich der „Elsbachspange“) die Festsetzung eines Kerngebietes (MK) vor.

Für den als MK festgesetzten Bereich der Bebauungsplanänderung gilt: gem. § 1(5) BauNVO i.V.m. § 1(9) BauNVO sind Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Peep-Shows ausgeschlossen. Begründet wird dies mit der bei diesen Nutzungen typischerweise auftretenden Gefahr des „trading-down-Effektes“.

Bei dem Plangebiet handelt es sich wie oben beschrieben um ein zentrales Gebiet entlang einer wichtigen Stadteinfahrt (dies gilt besonders für „Montzstraße“ und „Bahnstraße“). An der nicht weit entfernten Graf-Kessel-Straße liegt eine Grundschule. Aus oben genannten Gründen sollen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

Eine Niveauabsenkung durch den „trading down –Effekt“ der ausgeschlossenen Vergnügungsstätten soll verhindert werden, da es eines der Ziele des Bebauungsplanes ist, die Attraktivität der Grevenbroicher Innenstadt und insbesondere die Funktion als Einkaufsstandort sowie für andere zentrale Einrichtungen zu stärken.

In einem kleinen Teilbereich MK1 gibt es bereits eine Vergnügungsstätte (Spielhalle), die auch weiterhin zulässig sein soll, jedoch soll durch den Ausschluss im übrigen Teil des Plangebietes eine weitere Ansiedlung oder gar Konzentration solcher Einrichtungen verhindert werden.

Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Kerngebiet Wohnungen ab dem 1. OG allgemein zulässig sind. Im Bereich des Plangebietes besteht die für den alten Kern der Stadt typische Nutzungsmischung aus insbesondere Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungen im Erdgeschoss und einer noch vorhandenen Wohnnutzung in den oberen Geschossen. In Teilen werden auch obere Geschosse für Geschäftsräume, Büros oder Praxen genutzt. Insgesamt ist die Innenstadt jedoch noch durch einen im Vergleich zu anderen Zentren hohen Anteil an Wohnbevölkerung geprägt. Dies hat zur Folge, dass die Innenstadt auch an Wochenenden oder abends nach Geschäftsschluss noch belebt ist. Mit dieser Festsetzung soll die vorhandene Mischung von Nutzungen auch weiterhin ermöglicht werden.

Gemäß § 1(6) BauNVO sind die nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig. Hintergrund ist die heutige verkehrliche Situation im Bereich der Bahnstraße und „Montzstraße“ die bestehenden innerstädtischen Verkehre sollen nicht zusätzlich durch Tankstellenbesuchsverkehr verstärkt werden zumal die heutige Situation innerhalb des Plangebietes noch ungewöhnlich stark durch eine Wohnnutzung mitgeprägt ist.

Im Bereich der „Montzstraße“ zwischen „Elsbachspange“ und Graf-Kessel-Straße wird ein **WA** festgesetzt. Bei diesem Teil der „Alten Montzstraße“ handelt es sich um einen Bereich, der beidseitig der Straße durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Damit unterscheidet er sich im wesentlichen von z.B. der Bahnstraße, deren Bebauung bereits heute durch eine Geschäfts- oder Büronutzung im Erdgeschoss und entsprechend tiefere Anbauten in der Erdgeschosszone geprägt ist. Im Rahmen der Bestandssicherung wird die heutige Nutzung entsprechend festgeschrieben.

Die ausnahmsweise im WA Gebiet zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Gartenbaubetriebe mit ihrem relativ großen Flächenverbrauch würden nicht dem Charakter der angrenzenden innerstädtischen, verdichteten Bereiche entsprechen.

Die bereits im Bereich der Bahnstraße, und „Montzstraße“ bestehenden innerstädtischen Verkehre sollen nicht zusätzlich durch Tankstellenbesuchsverkehr verstärkt werden. Zudem ist auch hier zu berücksichtigen, dass im Bereich der Graf-Kessel-Straße ein Grundschulstandort ist, so dass es nicht zweckmäßig erscheint, in den alten Teil der Montzstraße und damit in die Graf-Kessel-Straße unnötige Verkehre zu ziehen.

4.2 Maß der Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Entlang der „Bahnstraße“ wird eine II-III geschossige Bebauung entsprechend dem Bestand festgesetzt. Einzig zwei bestehende IV bzw. V-geschossige Gebäude an der Erft werden entsprechend seiner tatsächlichen Höhe festgesetzt.

Die rückwärtigen eingeschossigen gewerblich genutzten Bauten werden planungsrechtlich gesichert um weiterhin eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Im Baublock „Erft – „Alte Bergheimer Straße“ – „Bahnstraße“ bestehen hinter der Altbauung „Bergheimer Straße“ überwiegend II geschossige Anbauten, die entsprechend festgesetzt werden.

Für die straßenbegleitende Bebauung entlang der „Elsbachspange“ wird in Anlehnung an den Bestand der „Bahnstraße“ eine III geschossige Bebauung festgesetzt, wobei auch hier eingeschossige rückwärtige Anbauten für eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse zulässig sind.

An der „Alte Bergheimer Straße“ wurde aufgrund der bereits bestehenden IV bis V geschossigen Bebauung für neue Baulückenergänzungen eine ebenfalls IV geschossige Bebauung vorgesehen. Die Situation im Übergang zur zweigeschossigen Bebauung Ecke „Alte Bergheimer Straße“/„Bahnstraße“ ist hierdurch nicht unproblematisch, eine Herabzonung auf III-geschossige Bebauung wäre mit Rücksicht auf das bestehende alte Eckgebäude wünschenswert gewesen, das kommt jedoch aufgrund der bereits vorhandenen IV-geschossigen Bebauung im Bereich Bergheimer Straße mit Staffelgeschoß nicht in Betracht.

Die GRZ wird auf 1,0 in den Randbereichen und auf 0,8 in den Blockinnenbereichen festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen und Stellplätze in den Blockinnenbereichen ist zulässig.

Der Ursprungsbebauungsplan G 46 sah eine GRZ von 0,6 vor. Diese ist für einen innerstädtischen Bereich äußerst niedrig. Betrachtet man die tatsächliche Situation, so ergibt sich bei einer bestehenden Blockrandbebauung und der städtebaulich gewollten Ergänzung der Blockrandbebauung durch Neubauten in der Regel eine wesentlich höhere GRZ. In den Eckbereichen ist regelmäßig von einer GRZ von 1,0 auszugehen. Aber auch in den anderen Bereichen ist durch die Geschäftsnutzung mit rückwärtigen I-geschossigen Anbauten von einer GRZ von bis zu 1,0 auszugehen. Aus diesem Grund wurde die GRZ geteilt. Für die Randbereiche, die umlaufend bebaut werden sollen, wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt. Für den Blockinnenbereich wird unter Berücksichtigung der für gewerbliche und Geschäftsnutzungen erforderlichen Anbauten sowie unter Berücksichtigung der erforderlichen Stellplätze (bei Neubauten möglichst innerhalb einer Tiefgarage) von einer GRZ von bis zu 0,8 auszugehen, die in besonderen

Einzelfällen auch für Stellplätze und (Tief-)Garagen überschritten werden kann.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird das übliche Höchstmaß der GRZ von 0,4 festgesetzt.

Generell sieht der Bebauungsplan eine straßenrandbegleitende Bebauung vor. Diese wird mit einer Baulinie festgesetzt. Im Bereich der Bahnstraße wird damit die typische straßenbegleitende Bebauung der Gründerzeithäuser gesichert. Das Element wird auch für die Neubebauung entlang der Graf-Kessel-Straße (vgl. auch Altbestand der gegenüberliegenden Straßenseite) und die neue Montzstraße aufgegriffen. Insbesondere im Bereich der „Elsbachspange“ erscheint eine straßenbegleitende Bebauung zur Fassung des Straßenraumes - an dieser wichtigen Stadteinfahrt - sinnvoll. Im Bereich der „Alten Bergheimer Straße“ wird die bestehende Straßenrandbebauung fortgesetzt. An der „alten Montzstraße“ gibt es bereits verspringende Baukörper, so dass hier im Bereich des Wohngebietes auf eine Baulinie verzichtet und nur eine Baugrenze festgesetzt wurde.

Eine Ausnahmeregelung für untergeordnete Gebäudeteile zum Überschreiten der Baulinien und -grenzen ist gem. § 23 (2,3) BauNVO vorgesehen: Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, kann im gesamten Plangebiet bis zu 2,50 m Tiefe zugelassen werden. Zum Teil hat der Hausbestand eine für die Gründerzeit typische Gliederung der Fassaden durch vorspringende Gebäudeteile, die weiterhin zulässig sein soll.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im MK₂ durch Erker und Treppenhausvorbauten, sowie an Einfahrtsbereiche zu Hofdurchfahrten und Tiefgaragenzufahrten kann bis zu 1,50 m Tiefe zugelassen werden. Dies ist insbesondere für den Bereich entlang der „Elsbachspange“ interessant, in dem die Baulinie zurückspringt, um mehr Raum für Fußgänger zu gewinnen, und ein dem Straßenverlauf folgender Baukörper festgesetzt wird, der jedoch durch untergeordnete vorspringende Gebäudeteile gegliedert werden soll.

4.3 Gestaltung

Zur Gestaltung werden folgende Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauONW getroffen.

Die Dachneigung wird im Bereich der Bahnstraße in Anlehnung an die vorhandene Bebauung mit 35- 45 ° festgesetzt.

Um eine ruhige Dachlandschaft zu erhalten, aber andererseits Dachausbauten nicht völlig auszuschließen, werden Dachaufbauten und einschnitte im Rechtsplan in ihrem Ausmaß begrenzt.

Die Höhe der DrempeL wird begrenzt, um eine relativ einheitliche Höhe der Bebauung zu erreichen.

4.4 private Stellplätze und Garagen

Private Stellplätze und Garagen sollen in den Blockinnenbereichen - möglichst in Tiefgaragen - angelegt werden. Die Bereiche für mögliche

Tiefgaragenzufahrten sind im Plan festgelegt. Zur Reduzierung der Versiegelung wird eine Festsetzung zur Oberflächenbeschaffenheit getroffen.

4.5 verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch das bestehende Straßennetz erschlossen. Die Andienung der privaten Parkplätze und möglicher Anlieferung für Geschäfte oder Gewerbe an der Elsbachspange sollte von den Blockinnenbereichen erfolgen, um den Verkehr auf der Elsbachspange nicht zu beeinträchtigen.

4.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das bestehende Versorgungssystem angeschlossen. Das Schmutzwasser und Niederschlagswasser wird an das bestehende Entsorgungssystem angeschlossen.

Ggf. ist die Verlegung eines neuen Mischwassersammlers im öffentlichen Straßenraum im Bereich der Parzelle 50/49 erforderlich, da eine Querung der Elsbachspange mit Kanalanschlüssen problematisch sein könnte.

Um eine Reduzierung der versiegelten Flächen zu erreichen sollen (Festsetzung nach §9 (1) Nr.20 BauGB) Garagenzufahrten, private Stellplätze, die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und die Wege mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Im Plangebiet befindet sich eine Gas-Station, die als Fläche für Versorgungsanlagen gesichert wird.

4.7 Öffentliche Grünflächen

Im Bereich Ecke „neue Montzstraße / alte Montzstraße“ befinden sich heute zwei kleine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand, die im Rahmen der Planung gesichert werden. Die erste Grünfläche liegt direkt in der Blickachse der stadteinwärts fahrenden Fahrzeuge. Es erscheint sinnvoll, sie zu erhalten. Der Bebauungsplan sieht zwar eine überbaubare Fläche vor, mit der auch ein Baukörper den Schlusspunkt der Blickachse bilden könnte, jedoch steht dort derzeit ein schlichtes Wohnhaus, welches städtebaulichen und den architektonischen Ansprüchen an einem solchen Endpunkt nicht genügt. Aus diesen Gründen erscheint es sinnvoll, die Grünfläche mit Baumbestand beizubehalten. Die zweite Grünfläche liegt im öffentlichen Straßenraum innerhalb der Verkehrsfläche, da sie von der Fläche nicht unbedeutend ist, wird sie nicht als Verkehrsfläche (Verkehrsgrün) sondern als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

4.8 Immissionsschutz

Im Rahmen der Planung und des Baus der „Elsbachspange“ wurde 1997 ein Lärmgutachten durch das Büro Klapdor erstellt.

Für die Gebäude direkt an der „Elsbachspange“ ergaben sich Lärmpegelbereiche IV (Maßgeblicher Außenlärmpegel 66 bis 70 db(A), d.h. das erf. R'w,res muß 45 dB betragen) bzw. V (maßgeblicher Außenlärmpegel 71 bis 75 db(A), d.h. das erf. R'w,res muß 50 dB betragen) entsprechend der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau wurden Schalldämmmaße festgesetzt.

4.9 Altlasten

Im Plangebiet der 4. Änderung G 46 befinden sich die .Altstandorte Gr 214 und Gr 241. Die vorgesehene Baumaßnahme berührt den Altstandort AS Gr 214, eine ehemalige Tankstelle und Autoreparaturwerkstatt. Von 1962 – 1964 war ebenso ein Baustoffhandel und Transportunternehmen angesiedelt. Bei Eingriffen in den Untergrund könnten ggf. branchenspezifische Belastungen vorgefunden werden, die im Wege einer Bebauung ordnungsgemäß entsorgt werden müssen.

4.10 Belange von Natur und Landschaft

Der Ursprungsbebauungsplan setzte eine GRZ von 0,6 fest. Betrachtet man die tatsächlichen baulichen Verhältnisse im Bestand, so sind diese - und waren es in Bezug auf die Gründerzeitbebauung auch bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes nicht - nicht unbedingt durch die Festsetzung abgedeckt. In wesentlichen Bereichen wird - und wurde auch damals - die GRZ überschritten.

Anzumerken ist zudem, dass für den alten Bebauungsplan G46 die BauNVO von 1962 gilt. In § 19(4) BauNVO wird geregelt, dass die Grundfläche von Nebenanlagen und von baulichen Anlagen, die im Bauwich oder in Abstandsflächen zulässig sind (z.B. Garagen und Stellplätze) nicht auf die Grundfläche anzurechnen ist.

Das bedeutet, dass im Vergleich zur alten BauNVO in der Änderung für die die BauNVO von 1990 gilt, eine entsprechend höhere GRZ anzusetzen ist, um die gleiche Möglichkeit zur Überbauung zu schaffen.

Im Rückschluss wäre bereits nach altem Baurecht eine höhere Versiegelung als die festgesetzte 0,6 möglich gewesen, zumal die GRZ 0,6 auch nicht vom damals bereits vorhandenen Altbestand eingehalten wurde. Aus diesem Grund ist, mit Bezug auf § 1a (3) BauGB letzter Satz, trotz Erhöhung der GRZ kein ökologischer Ausgleich erforderlich.

Die im Bereich der Privatfläche (heutiges Finanzamt) befindliche private Begrünung (Gehölze außerhalb der Uferböschung) entlang der Erft wurde in den Plan als private Grünfläche festgesetzt.

Der Altbaumbestand in den privaten Gärten wurde aus folgenden Gründen nicht festgesetzt: Die Bäume werden nicht von der Baumschutzsatzung erfasst und könnten bereits jetzt jederzeit von den Eigentümern entfernt werden. Zudem würde durch die schmalen Grundstücke bei einer Erhaltungsfestsetzung ggf. nicht nur die Bebaubarkeit des betroffenen Grundstückes sondern ebenso die Bebaubarkeit benachbarter Grundstücke beschränkt, da für eine dauerhafte Sicherung der Wurzelbereich (entspricht i.d.R. dem Kronenbereich) insgesamt geschützt werden müsste.

Die Festsetzung der Bäume und damit die Beschränkung der Nutzbarkeit in einem Kerngebiet wird weder mit Rücksicht auf die Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücke , noch aus städtebaulichen Gründen befürwortet. Es

erscheint im Gegenteil sinnvoll, im innerstädtischen Bereich eine auch dieser Lage angepasste Verdichtung herbeizuführen.

5. Durchführung der Planung

Zur Umsetzung der Neubebauung entlang der „Elsbachspange“ ist eine Bodenneuordnung in Teilbereichen zweckmäßig. Die Frage der möglichen Kosten für die Stadt wird im weiteren Verfahren geklärt.

6. Ziele der Raumordnung

Der Bebauungsplan weicht nur in einem relativ kleinen Teilbereich der alten Montzstraße von der Darstellung des Flächennutzungsplanes ab (Festsetzung als WA anstelle MK, wobei anzumerken ist, dass der FNP gegenüberliegend ebenfalls WA darstellt). Insgesamt ist die Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Grevenbroich, den 27.03.01 DR

Textliche Festsetzungen

Festsetzung gem. § 7 i.V.m. §1(5) und § 1 (9) BauNVO

Für das als MK festgesetzte Gebiet gilt: Gem. § 1(5) BauNVO i.V.m. § 1(9) BauNVO sind Spielhallen, Sex-Kinos, Striptease-Shows, Peep-Shows ausgeschlossen. Im MK₁ sind Spielhallen ausnahmsweise zulässig.

Festsetzung gem. § 7 (2) BauNVO

Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass im gesamten Kerngebiet Wohnungen ab dem 1. OG allgemein zulässig sind.

Festsetzung gem. § 7 i.V.m. § 1 (6) BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die nach § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Tankstellen im Plangebiet nicht zulässig.

Festsetzung gem. § 4 i.V.m. § 1 (6) BauNVO

Die ausnahmsweise im WA Gebiet zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

Festsetzung gem. § 23 (2,3) BauNVO

Gem. § 23 (2, 3) BauNVO ist eine Ausnahmeregelung für untergeordnete Gebäudeteile zum Überschreiten der Baulinien und -grenzen vorgesehen: Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, kann im gesamten Plangebiet bis zu 2,50 m Tiefe zugelassen werden..

Eine Überschreitung der Baugrenzen im MK₂ durch Erker und Treppenhausvorbauten, sowie an Einfahrtsbereichen zu Hofdurchfahrten und Tiefgaragenzufahrten kann bis zu 1,50 m Tiefe zugelassen werden.

Festsetzung gem. § 21a (3) BauNVO

Eine Überschreitung der GRZ von 0,8 im Blockinnenbereich ist für Tiefgaragen und Stellplätze ausnahmsweise zulässig.

Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Garagenzufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen und so anzulegen, daß die Niederschlagswasser nicht auf der befestigten Fahrbahn entwässern.

Private Stellplätze und die Flächen der Gemeinschaftsstellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, großfugiges Pflaster) und so anzulegen, daß die Niederschlagswasser nicht auf der befestigten Fahrbahn entwässern. Private und öffentliche Wege und mit Gehrecht belastete Flächen sind wasserdurchlässig zu gestalten und so anzulegen, daß die Niederschlagswasser nicht auf der befestigten Fahrbahn entwässern.

Festsetzung nach §9(4) BauGB i.V.m. §86 (4) BauONW

Bei Satteldächern sind Drempele bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig. Als Drempele wird definiert: die Erhöhung der traufseitigen Gebäudeaußenwand über die Rohdecke des darunter liegenden Vollgeschosses hinaus bis zur Oberkante der Dachhaut.

Dachaufbauten und Einschnitte sind bis zu einem Drittel der Dachlänge zulässig.

Eine zweite Reihe Dachgauben über der ersten Reihe ist ausgeschlossen.

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten belastet sind nach § 9 (1) Nr.22 BauGB

In der nach § 9 (1) BauGB gekennzeichneten Fläche wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt

Festsetzung gem. § 9 (1) Nr.24 BauGB

Für die Bebauung im Teilbereich des Plangebietes entlang der „Elsbachspange“ werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 überschritten.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen von der „neuen Montztsraße“ (Elsbachspange) sind gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) folgende Maßnahmen zu treffen.

Gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind an Außenbauteilen der Wohngebäude folgende Schalldämmmaße einzuhalten:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ in dB
IV (Planzeichnung 4)	66 bis 70 dB(A)	40
V (Planzeichnung 5)	71 bis 75 dB(A)	45

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

Für die gekennzeichneten Gebäudeseiten und Gebäude an deren Außenseiten (gem. schalltechnischem Gutachten vom 25.06.1997) Schallpegel von 45 dB(A) in der Nacht überschritten werden, gilt:

Aufenthaltsräume sollen, wenn möglich, zur lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Die lärmzugewandten Aufenthaltsräume sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen. Für Wohnräume und für Büroräume ab Lärmpegelbereich III werden an der lärmabgewandten Gebäudeseite schallgedämmte Lüftungen empfohlen.

Sollte nachgewiesen werden, daß keine weiteren oder geringere passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, können Ausnahmen von den Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB zugelassen werden.

Hinweise

Grundwasser

Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen durch die Rheinbraun AG ist mit einem ansteigenden Grundwasserspiegel zu rechnen.

Altstandorte

Im Plangebiet befinden sich die gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Altstandorte Gr-211, Gr -241 und Gr-214, daher sind folgende Maßnahmen empfehlenswert:

1. Begleitung von Erdbauarbeiten durch einen fachlich qualifizierten Gutachter.
2. Vorlage eines gutachterlichen Abschlussberichtes bei der Unteren Bodenschutzbehörde im Falle von Eingriffen im Verdachtsflächenbereich.

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Flächen nicht gestattet.

Im Falle der Entsorgung von Material $\geq$ Z2 ist gemäß Nachweisverordnung ein entsprechender Entsorgungsnachweis zu führen. Dieser ist vorab der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Neuss vorzulegen. Erst nach deren Zustimmung darf mit der Entsorgung begonnen werden.

Humose Böden, Hinweise zum Baugrund

Das gesamte 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 kurze Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Das gesamte Plangebiet ist als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ und der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen 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 11.03.1980 (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.