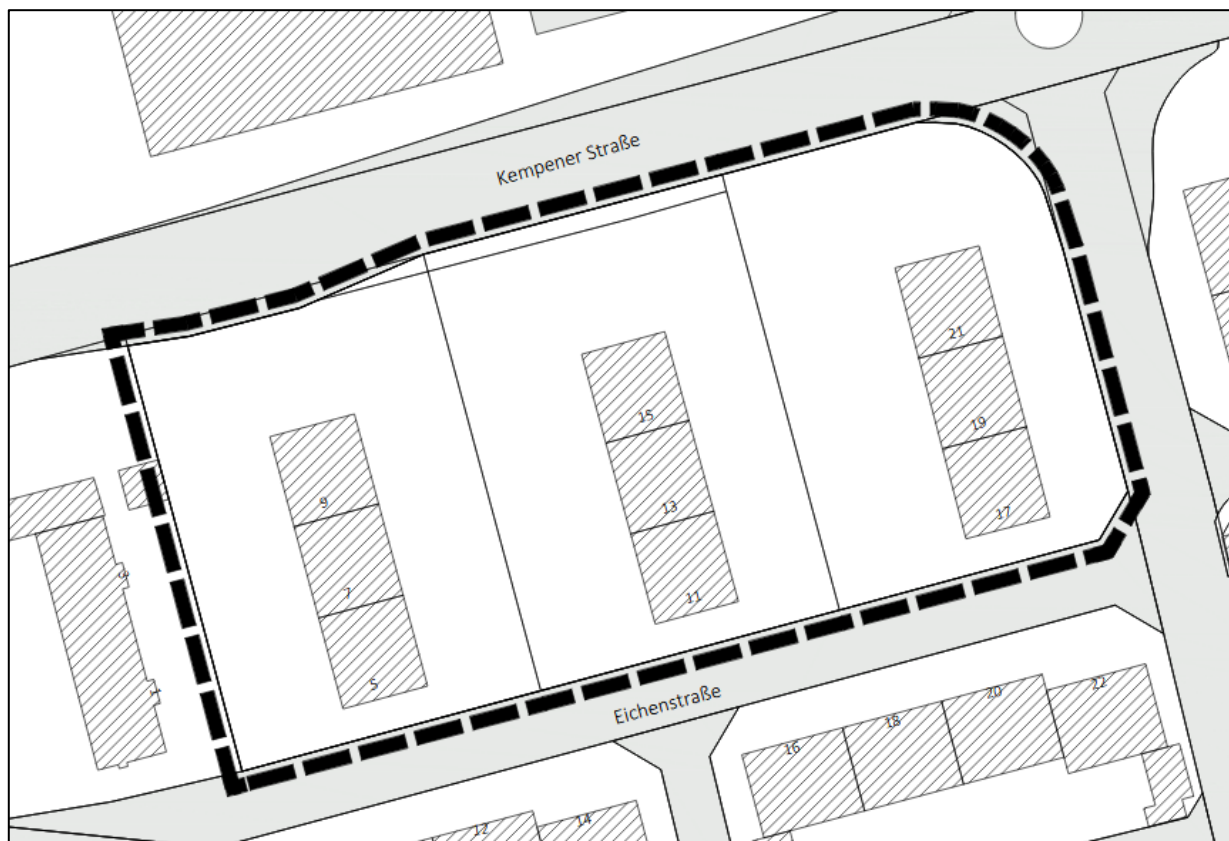


## Begründung zum Bebauungsplan Lo-286 „Kempener Straße/Eichenstraße“



Der Bürgermeister  
-Fachbereich Stadtplanung-

Nettetal, den 18.04.2024

**INHALT:**

<b>1. Anlass sowie Ziel und Erfordernis der Planung</b>	<b>1</b>
1.1 Ziel und Erfordernis der Planung	1
1.2 Verfahren	2
<b>2 Das Plangebiet</b>	<b>3</b>
2.1 Lage und Größe	3
2.2 Vorhandenes Planungsrecht und Planerfordernis	3
<b>3. Planinhalte - Die Festsetzungen im Einzelnen</b>	<b>4</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung	4
3.2 Maß der baulichen Nutzung	5
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	5
3.4 Ruhender Verkehr	5
3.5 Verkehrsflächen – verkehrliche Erschließung	5
3.6 Ver- und Entsorgung	5
3.7 Gestalterische Festsetzungen	6
3.8 Grünflächen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
<b>4. Umweltbelange</b>	<b>6</b>
4.1 Lärmschutz	7
4.2 Artenschutz	7
4.3 Boden- und Gewässerschutz	7
4.4 Niederschlagswasserbeseitigung und Starkregengefahren	8
<b>5. Kosten und bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>8</b>
<b>6. Städtebauliche Kenngrößen / Flächenbilanz</b>	<b>9</b>

## BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

### 1. Anlass sowie Ziel und Erfordernis der Planung

#### 1.1 Ziel und Erfordernis der Planung

Der Bebauungsplan Lo-286 „Südlich Kempener Straße“ soll eine Nachverdichtung in einem von Mietwohnungsbau geprägten Wohngebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Durchführungsplans Lo-1 „Wasserturm“ planungsrechtlich zulässig machen.

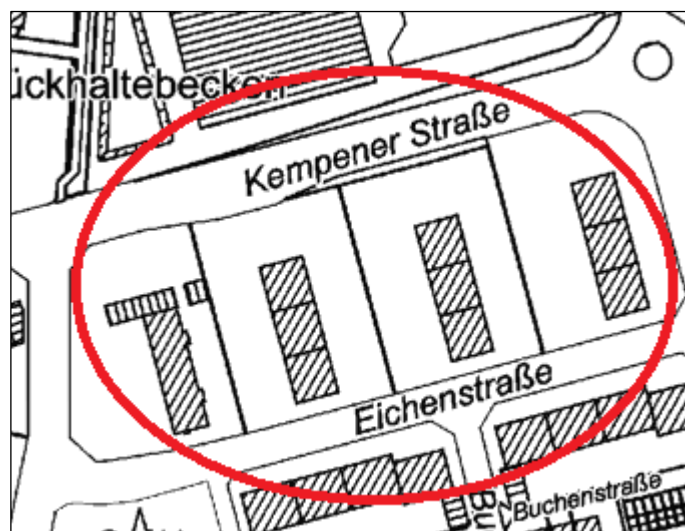
Die Stadt Nettetal beauftragte in 2018 die InWIS Forschung & Beratung GmbH aus Bochum mit der Erstellung eines „Handlungskonzept Wohnen der Stadt Nettetal“, in dem jeder Stadtteil Nettetals auf sein Wohnraumpotential hin untersucht wurde.

Ergebnis der Studie war die Definition von Zielen, Handlungsfeldern und Maßnahmen:

- Wohnbaulandentwicklung und -bereitstellung, um das Ziel einer konstanten bzw. steigenden Bevölkerungsentwicklung zu entsprechen,
- Schaffung eines differenzierten Wohnraumangebotes, das unterschiedliche Zielgruppen erreicht (u.a. Familien, Studierende, Senioren),
- Ertüchtigung des Wohnungsbestandes und Schaffung von neuem Wohnraum, der den Anforderungen und Bedürfnissen aktueller sowie neuer Bewohner entspricht,
- Funktionsfähigkeit und Lebensqualität der Stadtteile sichern und stärken.

Der besondere Fokus der Studie liegt auf dem Thema Wohnungsbau bis 2030. Ziel in der Umsetzung sollte die Entwicklung von durchmischten Wohngebieten in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern sein. Dabei ist ein zielgruppenspezifischer Neubau zu realisieren, dies gilt sowohl für den Neubau von Eigenheimen, als auch den Neubau von Eigentumswohnungen und den Neubau von Mietwohnung, egal ob frei finanziert oder staatlich geförderter Wohnungsbau. Bis zum Jahre 2030 berechnet sich in der Stadt Nettetal ein Bedarf von 460 bis 610 preisgünstigen Wohnungen, was durchschnittlich 33 bis 43 Wohneinheiten pro Jahr entspricht. Auch Mieteinfamilienhäuser als Nischenprodukt sollten in Neubaugebieten integriert werden. Dies fördere die soziale Durchmischung von Quartieren.

An dieser Stelle zwischen Eichenstraße und Kempener Straße soll im Zuge der Nachverdichtung der Geschosswohnungsbau ergänzt werden, um dem vorstehend beschriebenen Bedarf in Teilen zu entsprechen. Wie bei den Bestandsgebäuden im Plangebiet wird die Baugesellschaft Nettetal als Bauträger auftreten.



Übersichtskarte (© Bez. Reg. Köln, Geobasis NRW, ohne Maßstab)



Luftbild (© Bez. Reg. Köln, Geobasis NRW, ohne Maßstab)

## 1.2 Verfahren

In der Sitzung des Rates der Stadt Nettetal am 15.12.2020 ist der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Lo-286 „Südlich Kempener Straße“ gefasst worden. Der Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen die Nachverdichtung des kleinen Quartiers zwischen Eichenstraße und Kempener Straße um zwei Wohnhäuser für den Mietwohnungsbau.

Da die Planziele und -vorhaben als Maßnahmen der Innentwicklung im beplanten Innenbereich gelten können und alle Voraussetzungen und Bedingungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren gegeben bzw. eingehalten werden, wird der Bebauungsplan Lo-286 „Südlich Kempener Straße“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauGB ist die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht vorgesehen; Eingriffe gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, kann nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet werden. Hiervon wird im vorliegenden Fall kein Gebrauch gemacht, um insbesondere die Öffentlichkeit frühzeitig einzubeziehen.

### Änderungen nach der Frühzeitigen Beteiligung

Gegenüber dem Entwurf zu den frühzeitigen Beteiligungen tritt ein weiteres Planziel hinzu: für die Bestandsgebäude Eichenstraße 5-9, 11-15 und 17-21 sollen die Möglichkeiten für eine zeitgemäße, vor allem energetische Sanierung, aber auch gegebenenfalls für den Anbau von Balkonen oder Altanen geschaffen werden. Deshalb werden die Baufenster um die Bestandsgebäude gegenüber dem vorgenannten Entwurf aufgeweitet.

Die Anforderungen an eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen vor dem Hintergrund der Stellplatzsituation in der Eichenstraße wurden untersucht und demzufolge Flächen für eine mehr als ausreichende Anzahl von Stellplätzen im Geltungsbereich ausgewiesen. Zusätzliche Stellplätze können so generiert werden.

Im Übrigen wird der Entwurf zur Offenlage dem weiter fortgeschrittenen Planungsstand angepasst bzw. ergänzt.

## 2 Das Plangebiet

### 2.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Lobberich, es wird eingefasst durch folgende Straßen: Kempener Straße, Eichenstraße, Hagelkreuzstraße und Florastraße.

Die Größe des Plangebiets beträgt rund 1,19 ha. Plangebietsgrenzen und Einbindung in das Umfeld können der Übersichtskarte auf dem Deckblatt und der Planzeichnung entnommen werden.

### 2.2 Vorhandenes Planungsrecht und Planerfordernis

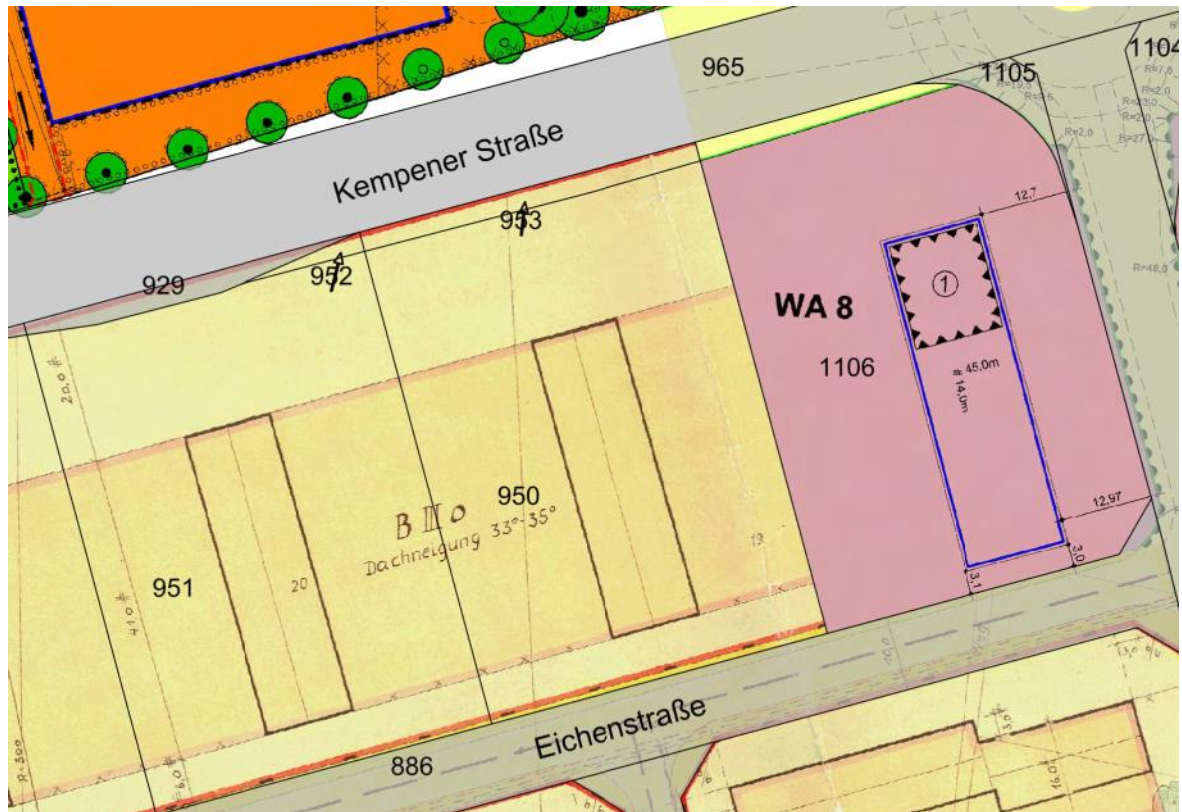
Im aktuellen Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Düsseldorf (RPD) liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches Lobberich.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal stellt den Bereich als Allgemeines Wohngebiet dar.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nettetal (ohne Maßstab)

Das Plangebiet liegt zu zwei Dritteln innerhalb des Geltungsbereiches des seit 1960 rechtskräftigen Durchführungsplans A-B-C-D Lo-1 „Am Wasserturm“, der für den Bereich ein Wohngebiet für eine dreigeschossige offene Bebauung vorsieht. Der östliche Teilbereich wurde 2005 durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Lo-224 „Am Wasserturm“ überplant mit einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO, ebenfalls mit der Vorgabe einer (zwingend) dreigeschossigen, offenen Bauweise.



Auszug aus der Bebauungsplanübersicht, links lo-1, rechts Lo-244, Stadt Nettetal (ohne Maßstab)

### 3. Planinhalte - Die Festsetzungen im Einzelnen

Im Stadtteil Lobberich wird dringend bedarfsabhängig zusätzlicher Wohnraum in Form von Mietwohnungsbau benötigt. Bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück wurden eine Vielzahl von Standorten hinsichtlich ihrer Lage im Stadtteil, ihrer Erreichbarkeit, dem Einzugsgebiet und der Verfügbarkeit untersucht. Auch unter dem Aspekt des Vorrangs der Innenentwicklung ist die Nachverdichtung eines bereits durch Geschosswohnungsbau geprägten Bereichs gut für das Erreichen der Planziele geeignet.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Neben Wohngebäuden sollen auch Anlagen und Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke sowie unterstützende Dienstleistungseinrichtungen, die der Wohnnutzung dienen, wie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für die Verwaltung allgemein zulässig sein.

Dabei stehen insbesondere integrative Wohnangebote für Menschen mit Behinderung im weiteren Fokus der Planung.

Ausnahmsweise sind auch andere bzw. ergänzende Nutzungen zulässig, wenn sie der Versorgung des Wohnquartiers dienen oder diesem als Dienstleistungseinrichtungen untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Betriebe des Beherbergungswesens und Tankstellen. Diese Nutzungsarten beanspruchen entweder eine in diesem Plangebiet nicht vorhandene Grundflächengröße, und/oder erzeugen ein Verkehrsaufkommen sowie Bedarfe für den ruhenden Verkehr, die ebenfalls nicht im Plangebiet abgedeckt werden können.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird einerseits dem im BauGB verankerten Grundsatz des möglichst sparsamen Umgangs mit Boden und Fläche entsprochen, andererseits aber genügend Raum gelassen für die bei der geplanten Nutzung ganz wesentliche Freiflächennutzung. Eine GRZ von 0,4 entspricht dem in der Baunutzungsverordnung BauNVO beschriebenen Orientierungswert für die Obergrenze der baulichen Dichte bei Allgemeinen Wohngebieten.

Wie in den Bestandsplänen und -gebäuden festgesetzt bzw. umgesetzt wird eine dreigeschossige Bauweise beibehalten.

Die Möglichkeit zur Errichtung unterschiedlicher Dachformen bei den potentiellen Neubauten in Kombination mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe, sichert eine Gebäudekubatur die bei einer angemessenen Gebäudegrundfläche die bestehende Bebauung nicht dominiert.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die von Hauptanlagen überbaubaren Grundstücksbereiche werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt, die eine Orientierung der Baukörper vorgeben. Die in der Ausweisung der Baufenster berücksichtigt insbesondere bei den Bestandsgebäuden ein zusätzliches Maß für zusätzliche bzw. nachträgliche isolierende Wärmedämmung der Fassaden.

Die im Zuge der Nachverdichtung neu hinzutretenden Baukörper sind dicht an die Kempener Straße gerückt, um die gegenseitige Einsichtnahme aus den bestehenden bzw. den neuen Wohnungen zu erschweren und so trotz der zugenommenen baulichen Dichte eine gute Sozialverträglichkeit zu gewährleisten.

### **3.4 Ruhender Verkehr**

Für die erforderlichen Stellplätze für Mieterinnen und Mieter sind unmittelbar an der Eichenstraße dem derzeitigen Bestand entsprechend Flächen für Stellplätze ausgewiesen, über die auch die Hauszugänge geführt werden.

Die bestehenden Stellplatzreihen werden zukünftig an zwei Stellen unterbrochen und durch Zufahrten zu weiteren Stellplätzen für die Neubauten ergänzt. Insgesamt können auf diese Weise mehr Stellplätze pro Haushalt als zurzeit im Bestand umgesetzt werden. Dies wird unter anderem auch durch die Schaffung neuer Parkbuchten entlang der Hagelkreuzstraße möglich.

### **3.5 Verkehrsflächen – verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Allgemeinen Wohngebietes ist über die Kempener Straße, die Eichenstraße, die Hagelkreuzstraße sowie die Florastaße gesichert.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet liegt im Anschlussbereich der öffentlichen Wasser- und Energieversorgung und im Entsorgungsbereich der kommunal verantworteten Müllabfuhr.

Zur Erkundung der geohydrologischen Bedingungen wurde zu diesem Bebauungsplan eine Bodenuntersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass die Errichtung von Versickerungsanlagen möglich ist.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist daher auf den Grundstücken zu versickern. Auch das auf den Stellflächen anfallende Niederschlagswasser soll z. B. durch einen versickerungsfähigen Aufbau der Oberflächen im Plangebiet verbleiben.

### **3.7 Gestalterische Festsetzungen**

Die Gestaltungsfestsetzungen sollen ein Einfügen der geplanten baulichen Anlagen in das bauliche Umfeld erleichtern. Sie entsprechen dem in der Bauleitplanung der letzten Jahre eingeführten und bewährten Standards für Wohngebiete in der Gesamtstadt.

Um ein hohes Maß an gestalterischer Flexibilität zu erreichen, sind die Dachformen Satteldach, Pultdach, Flachdach und Zeltdach zulässig. Aus dem gleichen Grund wird auf die Festsetzung einer Dachneigung verzichtet, um z. B. Mansarddachformen zu ermöglichen und damit die Bandbreite möglicher Dachformen zusätzlich zu erweitern.

### **3.8 Grünflächen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Grundstücksbereiche in dem Allgemeinen Wohngebiet sind gärtnerisch zu gestalten und als solche dauerhaft zu erhalten.

Dargestellt werden die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Dies betrifft insbesondere den Baumbestand an der Kempener Straße, der, soweit es die Neubebauung zulässt, erhalten werden soll als auch die vorhandenen und gut entwickelten Hainbuchenschnitthecken, die die Stellflächen abgrenzen und einfassen.

Für die neuen Stellplatzanlagen an der Eichenstraße und der Hagelkreuzstraße sind bereits vorhandene Heckenstrukturen zu erhalten und entsprechend dem Bestand einfassend zu ergänzen.

Innerhalb der Flächen für Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Stellplatzflächen im südlichen Plangebiet dürfen diese für eine notwendige Zuwegung zu den Häusern auf einer Länge von maximal 1,50 m unterbrochen werden.

## **4. Umweltbelange**

Im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung, soweit die ermöglichten Vorhaben von sich heraus keiner Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und auch sonst keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der umweltrelevanten Schutzgüter bestehen. Der Bebauungsplan Lo-286 „Südlich Kempener Straße“ erfüllt diese Kriterien.

Auch gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig. Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit der Erstellung einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist nicht erforderlich.

Unabhängig von einer Umweltprüfung sind aber bei jedem Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 6 BauGB bei Bedarf die Belange der Umwelt in die Abwägung einzustellen. Die in diesem Falle zu berücksichtigenden Umweltbelange werden nachfolgend behandelt.



#### 4.1 Lärmschutz

Laut der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. Lo-286 „Kempener Straße / Eichenstraße“<sup>1</sup> sind gegenüber dem Verkehrslärm von der Kempener Straße Schutzmaßnahmen erforderlich: Die Ergebnisse zeigen, dass sowohl tagsüber als auch nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete in weiten Bereichen der Fassaden (Baufenster) überschritten werden. Im Plangebiet liegen die Beurteilungspegel während der Tagzeit zwischen 49 dB(A) und 69 dB(A), nachts zwischen 42 dB(A) und 61 dB(A). Für die Außenwohnbereiche ergeben sich in 2 m Höhe unter Berücksichtigung der möglichen Bebauung Beurteilungspegel von kleiner als 62 dB(A) im Innenbereich des Bebauungsplangebietes. Außenwohnbereiche (Balkone) sollten zur Kempener Straße hin vermieden werden, alternativ wären diese zu verglasen.

Es sind somit Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm erforderlich. Zum Schutz vor den Geräuschen aus dem öffentlichen Straßenverkehr kommen passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer geeigneten Auslegung des Schallschutzes der Gebäudehülle in Betracht (aktive Maßnahmen sind auf Grund der Gegebenheiten nicht praktikabel).

Festgesetzt werden nach den in 1 dB(A)-Schritten dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 die an den betroffenen Fassaden erforderlichen Schalldämmmaße, die aus einer auf der Plankarte dargestellten Tabelle zu entnehmen sind.

#### 4.2 Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) ist Voraussetzung für die (naturschutzrechtliche) Zulassung jedes städtebaulichen Vorhabens. Dabei stellt nicht der Bebauungsplan bzw. einzelne seiner Festsetzungen oder Ausweisungen, sondern erst dessen Umsetzung und Verwirklichung gegebenenfalls einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar. Allerdings ist es nach dem Abwägungsgebot des BauGB Aufgabe der Bauleitplanung, mögliche Hindernisse bei der Plandurchführung schon im Vorfeld zu erkennen und auszuräumen. Ein Bebauungsplan, dem dauerhaft ein rechtliches Hindernis in Gestalt artenschutzrechtlicher Verbote entgegensteht und der damit erkennbar nicht umsetzbar ist, kann keine bindende Rechtskraft erlangen.

Zu diesem Bebauungsplan wird eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erstellt. Nach einer ersten vorläufigen Einschätzung ist anzunehmen, dass wegen der vorliegenden Habitatstruktur, den mit der Nachverdichtung von Mietwohnungsbau und der damit einhergehenden allgemein anthropogen überformten Umgebung. Auch ist davon auszugehen, dass die Größe des tatsächlichen Eingriffsbereiches nicht geeignet ist, Auswirkungen auf die lokale Population einer relevanten Art herbeizuführen. Allerdings wird es bei der Umsetzung der Planungen zu einem Eingriff in den vorhandenen Baumbestand an der Kempener Straße kommen müssen, so dass gezielte Untersuchungen zu einer eventuellen avifaunistischen Beeinträchtigung erforderlich sind.

#### 4.3 Boden- und Gewässerschutz

Lobberich liegt in der westlichen niederrheinischen Tiefebene. Laut Geologischer Karte von Nordrhein-Westfalen, M 1: 100.000, Blatt C 4702 Krefeld, stehen im Untersuchungsbereich holozäne äolische Feinsande und Schluffe über den kiesigen Sanden der Jüngeren Hauptterrasse des Rheins an.

---

<sup>1</sup> TAC – Technische Akustik | Heinrich-Hertz-Straße 3 | 41516 Grevenbroich, Bericht TAC 5086-22, Grevenbroich 18.02.2022

Hydrogeologisch bilden die kiesig-sandigen Schichten der Hauptterrasse den oberen Grundwasserleiter. Der Flurabstand liegt bei mehr als 10 m bei rund 42 mNHN. Der Grundwasserhöchststand ist nach Angaben des Landesgrundwasserdienstes bei 44 mNHN zu erwarten.

In der Bodenkarte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NRW wird die Bodenstruktur als typische Parabraunerde, zum Teil pseudovergleyt und meist tiefreichend humos beschrieben.

Die Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen NRW (M 1 : 350.000) weist Lobberich im Bereich der Erdbebenzone 1 sowie der Untergrundklasse S aus. Die Untergrundverhältnisse entsprechen der Baugrundklasse C.

Der östliche Bereich liegt in der Wasserschutzzone III B der Wasserschutzzone Hinsbeck-Hombrogen, der westliche Bereich außerhalb.

#### 4.4 Niederschlagswasserbeseitigung und Starkregengefahren

Gemäß der technischen Richtlinie DWA-A 138 2 kann eine dauerhafte Versickerung bei Durchlässigkeitsbeiwerten ( $k_f$ -Werten) zwischen  $1 \times 10^{-3}$  m/s und  $1 \times 10^{-6}$  m/s gewährleistet werden. Aus den zu diesen Vorhaben durchgeführten Versickerungsversuchen ergibt sich ein mittlerer  $k_f$ -Wert von  $1,2 \times 10^{-6}$  [m/s].

Die Versickerung über Rigolen- oder Rohr-Rigolen-Systeme ist möglich. Mögliche Auflagen und Genehmigungen für die Versickerung von Niederschlagswasser sind ortsspezifisch und mit der zuständigen Fachbehörde des Kreises Viersen abzustimmen.

Mit nennenswerten Überflutungen durch Starkregenereignisse ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Lo-286 „Kempener Straße/Eichenstraße“ nicht zu rechnen. Die Kempener Straße hingegen ist mit Überflutungen mit einer hohen Fließgeschwindigkeit in der Starkregengefahrenhinweiskarte dargestellt:



Auszug aus der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW, GEOportal NRW (ohne Maßstab)

#### 5. Kosten und bodenordnende Maßnahmen

Abgesehen von den Sach- und Personalkosten für die Durchführung des Aufstellungsverfahrens entstehen keine unmittelbaren Kosten für die Stadt Nettetal.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

**6. Städtebauliche Kenngrößen / Flächenbilanz**

Fläche Allgemeines Wohngebiet:	ca. 9.068 m <sup>2</sup>
davon überbaubar (Baufenster):	ca. 2.540 m <sup>2</sup>
Fläche für Nebenanlagen (St/Ga):	ca. 1.269 m <sup>2</sup>